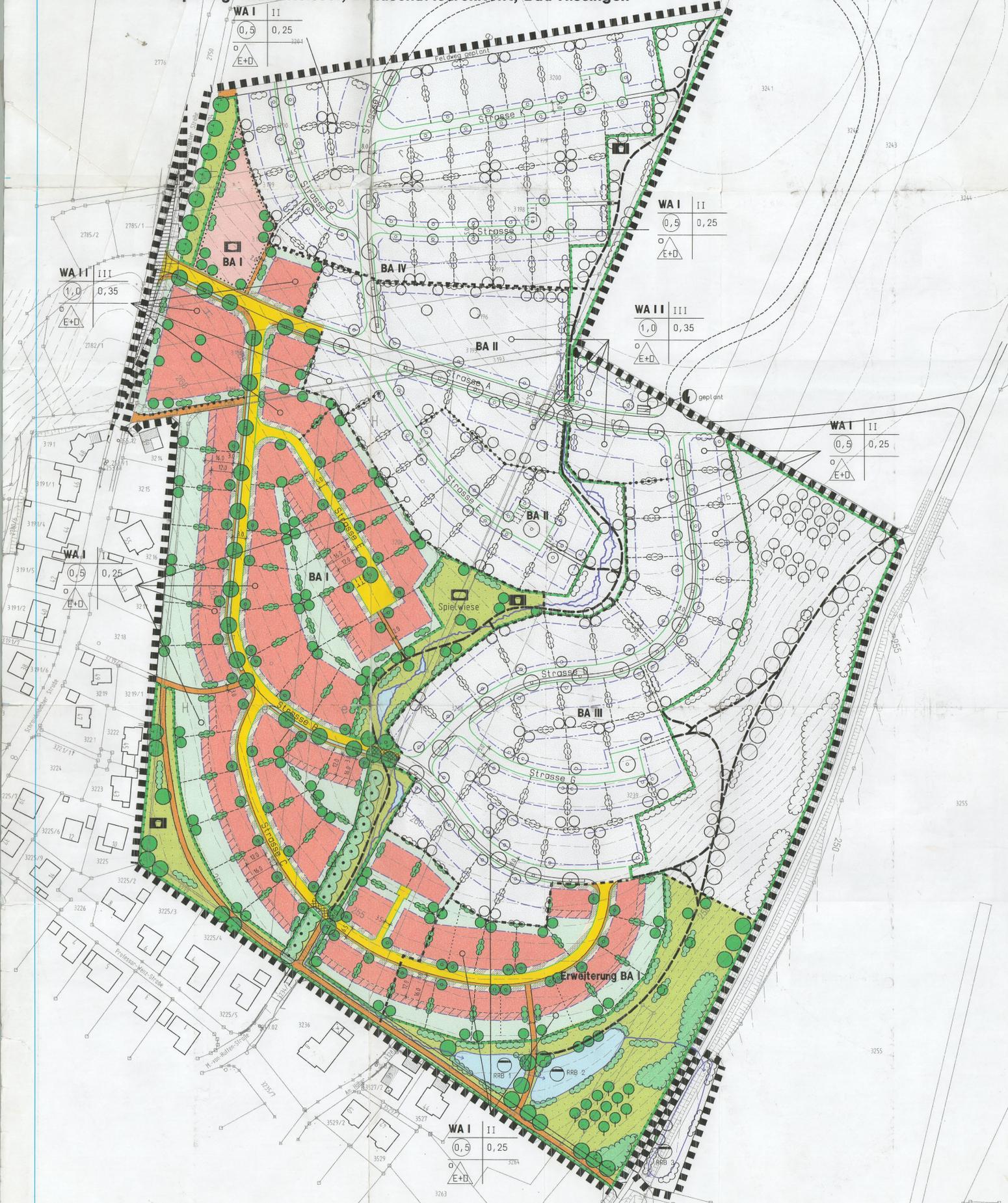


Stadt Arnstein - Bebauungsplan mit Grünordnung "Sichersdorfer Berg", M 1:1.000

Planverfasser: Dipl.-Ing. Christine und Wilhelm Manger, Architekten, Arnstein
 Dipl.-Ing. Klaus Neisser, Landschaftsarchitekt, Bad Kissingen



1. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG	
1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)
1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	0,35 Grundflächenzahl (GRZ) 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) III Zahl der Vollgeschosse
1.3. BAUWEISE, BAUGRENZE	O Offene Bauweise E+D Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Überbaubare Grundstücksfläche mit eingeschränkter Gebäudeentwässerung vgl. Hinweis Ziffer 7.1
1.4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	Flächen für den Gemeinbedarf Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)
1.5. VERKEHRSFLÄCHEN	Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie Fußweg Feldweg geplant
1.6. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	Flächen für Regenwasserrückhaltung (RRB 1 mit RRB 3) Flächen für Elektrizität
1.7. GRÜNFLÄCHEN	Öffentliche Grünflächen Spielplatz Sportanlage (Spielwiese)
1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung Abgrenzung einzelner Bauabschnitte Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc. die mehr als 0,80 m über die Verbindungslinien der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist. Bestehendes Gelände ist soweit abzuräumen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewachses gewährleistet ist!
2. ZEICHNERISCHE HINWEISE	
Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern Vorgeschlagene Grundstücksteilung Höhenlinien Nutzungsschablonen: Baugrenze: Zahl der Vollgeschosse GRZ Bauweise Vorgeschlagene rad- und fußläufige Wegeverbindung Pflasterbelag - visuelle Verkehrsberuhigung Flächen ausserthalb der Baugrenzen (private Grünflächen)	
3. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG	
3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	
3.1. ERHALTUNGSGEBOT	Vorhandene Gehölzstrukturen, die zu erhalten und bei Abgangsmasse zu ersetzen sind
3.1.1	
3.2. PFLANZBINDUNGEN	
3.2.1	Größtkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort- und Stückzahlvorgabe
3.2.2	Größtkronige Laubbäume 1. Ordnung ohne Standort jedoch mit Stückzahlvorgabe
3.2.3	Kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung oder Obsthochstämme mit Stückzahlvorgabe
3.2.4	Kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung ohne Standort-, jedoch mit Stückzahlvorgabe
3.2.5	Standortgerechte Baum- und Strauchhecke mit Standort- und Stückzahlvorgabe, mind. 3-reihig (Typ I)
3.2.6	Standortheimische Strauchpflanzung mit Stückzahlvorgabe
3.2.7	Streubstriebe mit hochstämmigen, ortstypischen Obstsorten
3.3.	Privates Vorgartengrün
3.4.	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsflächen)
3.5.	Offener Grabenverlauf mit Aufweilungen und Versickerungsmulden

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG																																																																						
5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG	Das Baugelände wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.																																																																					
5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	Zulässig ist: WA I ein teilweises in Erscheinung tretendes Untergeschoß, Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß oder Obergeschoß, max. jedoch zwei Vollgeschosse WA II ein teilweises in Erscheinung tretendes Untergeschoß, 2 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß oder zusätzliches Geschoss, max. jedoch 3 Vollgeschosse.																																																																					
5.3. BAUWEISE, BAUGESTALTUNG	Hauptgebäude: Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.																																																																					
5.3.1	<table border="1"> <thead> <tr> <th>WA I</th> <th>Dachform</th> <th>Dachneigung</th> <th>Maß der baulichen Nutzung</th> <th>Wandhöhe</th> <th>Sparrennutzungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Satteldach/Walmdach</td> <td>35-45°</td> <td>UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.</td> <td>3,80m</td> <td>max. 0,5m</td> </tr> <tr> <td>Satteldach/Walmdach</td> <td>5-20°</td> <td>UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.</td> <td>6,20m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mansarddach</td> <td>75/25°</td> <td>UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.</td> <td>3,80m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Satteldach/Walmdach</td> <td>25-35°</td> <td>UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.</td> <td>5,00m</td> <td>max. 1,7m</td> </tr> <tr> <td>Putzdach</td> <td>5-20° bei Hausfläche bis 8,0 m 5-15° bei Hausfläche ab 8,0 m</td> <td>UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.</td> <td>6,20m (a) 9,40m (b)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>WA II</th> <th>Dachform</th> <th>Dachneigung</th> <th>Maß der baulichen Nutzung</th> <th>Wandhöhe</th> <th>Sparrennutzungen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Satteldach/Walmdach</td> <td>30-38°</td> <td>UG-EG-DG max. 3 Vollgesch.</td> <td>6,50m</td> <td>max. 0,5m</td> </tr> <tr> <td>Satteldach/Walmdach</td> <td>5-20°</td> <td>UG-EG-2xOG max. 3 Vollgesch.</td> <td>9,00m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mansarddach</td> <td>75/25°</td> <td>UG-EG-DG max. 3 Vollgesch.</td> <td>6,50m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Putzdach</td> <td>5-20° bei Hausfläche bis 8,0 m 5-15° bei Hausfläche ab 8,0 m</td> <td>UG-EG-2xOG max. 3 Vollgesch.</td> <td>9,00m (a) bzw. 12,20m (b)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Wandlängen der Gebäude dürfen - soweit die festgesetzten Baugrenzen die Wandlänge nicht schon auf ein geringeres Maß beschränken - 16 m (je Bauplatz) nicht überschreiten, bei Doppelhäusern darf die Wandlänge parallel zur Hauptfächstrichtung 8,00 m je Hausfläche nicht überschreiten (WA II).</p> <p>Dachguppen sind zulässig ab einer Dachneigung von 35° als Einzel- oder Doppelguppen mit einer Breite von max. 2,50 m (Außenmaß), die Gesamtbreite der Einzelguppen darf max. 1/3 der Traufwandlänge betragen. Der seitliche Abstand der Dachguppen zum Ortsgang muß mind. 1/6 der Traufwandlänge betragen.</p> <p>Höheneinstellung - gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO) wird bereits gemessen an der höchsten natürlichen Geländeform innerhalb Gebäudeumfänge, bzw. der wogerechten Projektion der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße und darf das festgesetzte Maß - siehe oben - nicht überschreiten.</p> <p>5.3.2. Nebengebäude, Garagen und Carports Zulässig sind Sattel- und Walmdächer bzw. Putzdächer mit einer Dachneigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer, bevorzugt als begrünte Flachdächer. An der Grenze aneinandersetzende Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung, Dachneigung und Wandhöhe einander anzuschließen. Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß i.M. mind. 5 m betragen. 5.3.3. Abstandsflächen Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO.</p> <tr> <td>5.4. TELEFONLEITUNGEN</td> <td>Leitungen der Deutschen Telekom AG müssen unterirdisch verlegt werden.</td> </tr> <tr> <td colspan="2">6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG</td> </tr> <tr> <td>6.1. PFLANZBINDUNG</td> <td>6.1.1 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des REINEN LABKRÄUTER-EICHEN-HANBUCHENWALDES und des STEPPENWÄLDCHENS (siehe Gehölzverzeichnis Anhang II). Das Anpflanzen der standortgerechten Gehölzarten muss den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes deutlich bestimmen, d.h. die Anpflanzung fremdländischer, immergrüner Gehölze mit künstlicher Wuchstform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse und Lebensbaum sind landschaftsbestimmend nicht zulässig.</td> </tr> <tr> <td>6.1.2. PFLANZLICHTE UND QUALITÄT</td> <td>In die einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Mindestangaben für Großbaumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen: Baumpflanzung 1. Ordnung: Höchststamm 3xV, Stammumfang (STU) 18-20 cm (Straßenraum) Baumpflanzung 2. Ordnung: Höchststamm 3xV, Stammumfang (STU) 16-18 cm (Grünanlagen) Heckenpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (Mindestschnittwert je 100 m² Pflanzung): 5 Heister (1. und 2. Ordnung) 2xV, Höhe 150-200 cm 95 leichte Sträucher, 1xV, Höhe 70-90 cm Mindestangaben für Pflanzungen im privaten Bereich: Baumpflanzung 2. Ordnung: Höchststamm 2xV, 08, Stammumfang (STU) 10-12 cm Strauchpflanzungen: Sträucher, 2xV, Höhe 60-100 cm Mindestangaben für Obstgehölze: Höchststamm 2xV, Stammumfang (STU) 10-12 cm</td> </tr> <tr> <td>6.1.3. PFLANZBINDUNG AUF PRIVATEN FREIFLÄCHEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)</td> <td>Private Vorgartengrün: Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird mind. ein weiterer hochstämmiger Obst- oder Laubbau angeordnet. Die seitlichen bzw. rückwärtigen Gartenbereiche werden mit mind. 5 standortheimischen Sträuchern bepflanzt (bei Grundstücken unter 700 m² mind. 3 Sträucher). Im übrigen Gartenbereich sind eingebürgerte Ziergehölze zulässig. Außenanlagen der Mehrfamilienhäuser: Bei Mehrfamilienhäusern werden je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau sowie mind. 3 Sträucher angepflanzt. Bei Aufreihung von Garagen ist nach jeder 2. Garage ein Baum 2. Ordnung zuzurechnen und zu sichern. Ferner ist nach jeder 2. Garage an der Garagenfront eine Pflanzfläche anzulegen und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Flachdachgaragen werden extensiv begrünt. Für Wohnanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten werden die Freiflächen nach qualifizierter Freiflächenfestsetzungs-/Bepflanzungsplänen entwickelt. Die Erhaltung von Baumbestand kann auf diese Pflanzbindung angerechnet werden.</td> </tr> <tr> <td>6.1.4. PFLANZBINDUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN</td> <td>Verkehrsbegleitflächen: Entlang der Haupterschließungsstraßen wird eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen 1. Ordnung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten angepflanzt (z.B. Winterlinde, Stieleiche). Desweiteren wird jedem Wendekreis 1 großkroniger Baum 1. Ordnung zugeordnet. Die verkehrsbegleitenden Grünflächen werden als Kräuter- bzw. Wiesenflächen angelegt.</td> </tr>	WA I	Dachform	Dachneigung	Maß der baulichen Nutzung	Wandhöhe	Sparrennutzungen	Satteldach/Walmdach	35-45°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	3,80m	max. 0,5m	Satteldach/Walmdach	5-20°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	6,20m		Mansarddach	75/25°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	3,80m		Satteldach/Walmdach	25-35°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	5,00m	max. 1,7m	Putzdach	5-20° bei Hausfläche bis 8,0 m 5-15° bei Hausfläche ab 8,0 m	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	6,20m (a) 9,40m (b)		WA II	Dachform	Dachneigung	Maß der baulichen Nutzung	Wandhöhe	Sparrennutzungen	Satteldach/Walmdach	30-38°	UG-EG-DG max. 3 Vollgesch.	6,50m	max. 0,5m	Satteldach/Walmdach	5-20°	UG-EG-2xOG max. 3 Vollgesch.	9,00m		Mansarddach	75/25°	UG-EG-DG max. 3 Vollgesch.	6,50m		Putzdach	5-20° bei Hausfläche bis 8,0 m 5-15° bei Hausfläche ab 8,0 m	UG-EG-2xOG max. 3 Vollgesch.	9,00m (a) bzw. 12,20m (b)		5.4. TELEFONLEITUNGEN	Leitungen der Deutschen Telekom AG müssen unterirdisch verlegt werden.	6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG		6.1. PFLANZBINDUNG	6.1.1 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des REINEN LABKRÄUTER-EICHEN-HANBUCHENWALDES und des STEPPENWÄLDCHENS (siehe Gehölzverzeichnis Anhang II). Das Anpflanzen der standortgerechten Gehölzarten muss den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes deutlich bestimmen, d.h. die Anpflanzung fremdländischer, immergrüner Gehölze mit künstlicher Wuchstform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse und Lebensbaum sind landschaftsbestimmend nicht zulässig.	6.1.2. PFLANZLICHTE UND QUALITÄT	In die einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Mindestangaben für Großbaumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen: Baumpflanzung 1. Ordnung: Höchststamm 3xV, Stammumfang (STU) 18-20 cm (Straßenraum) Baumpflanzung 2. Ordnung: Höchststamm 3xV, Stammumfang (STU) 16-18 cm (Grünanlagen) Heckenpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (Mindestschnittwert je 100 m² Pflanzung): 5 Heister (1. und 2. Ordnung) 2xV, Höhe 150-200 cm 95 leichte Sträucher, 1xV, Höhe 70-90 cm Mindestangaben für Pflanzungen im privaten Bereich: Baumpflanzung 2. Ordnung: Höchststamm 2xV, 08, Stammumfang (STU) 10-12 cm Strauchpflanzungen: Sträucher, 2xV, Höhe 60-100 cm Mindestangaben für Obstgehölze: Höchststamm 2xV, Stammumfang (STU) 10-12 cm	6.1.3. PFLANZBINDUNG AUF PRIVATEN FREIFLÄCHEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)	Private Vorgartengrün: Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird mind. ein weiterer hochstämmiger Obst- oder Laubbau angeordnet. Die seitlichen bzw. rückwärtigen Gartenbereiche werden mit mind. 5 standortheimischen Sträuchern bepflanzt (bei Grundstücken unter 700 m² mind. 3 Sträucher). Im übrigen Gartenbereich sind eingebürgerte Ziergehölze zulässig. Außenanlagen der Mehrfamilienhäuser: Bei Mehrfamilienhäusern werden je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau sowie mind. 3 Sträucher angepflanzt. Bei Aufreihung von Garagen ist nach jeder 2. Garage ein Baum 2. Ordnung zuzurechnen und zu sichern. Ferner ist nach jeder 2. Garage an der Garagenfront eine Pflanzfläche anzulegen und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Flachdachgaragen werden extensiv begrünt. Für Wohnanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten werden die Freiflächen nach qualifizierter Freiflächenfestsetzungs-/Bepflanzungsplänen entwickelt. Die Erhaltung von Baumbestand kann auf diese Pflanzbindung angerechnet werden.	6.1.4. PFLANZBINDUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	Verkehrsbegleitflächen: Entlang der Haupterschließungsstraßen wird eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen 1. Ordnung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten angepflanzt (z.B. Winterlinde, Stieleiche). Desweiteren wird jedem Wendekreis 1 großkroniger Baum 1. Ordnung zugeordnet. Die verkehrsbegleitenden Grünflächen werden als Kräuter- bzw. Wiesenflächen angelegt.
WA I	Dachform	Dachneigung	Maß der baulichen Nutzung	Wandhöhe	Sparrennutzungen																																																																	
Satteldach/Walmdach	35-45°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	3,80m	max. 0,5m																																																																		
Satteldach/Walmdach	5-20°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	6,20m																																																																			
Mansarddach	75/25°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	3,80m																																																																			
Satteldach/Walmdach	25-35°	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	5,00m	max. 1,7m																																																																		
Putzdach	5-20° bei Hausfläche bis 8,0 m 5-15° bei Hausfläche ab 8,0 m	UG-EG-DG max. 2 Vollgesch.	6,20m (a) 9,40m (b)																																																																			
WA II	Dachform	Dachneigung	Maß der baulichen Nutzung	Wandhöhe	Sparrennutzungen																																																																	
Satteldach/Walmdach	30-38°	UG-EG-DG max. 3 Vollgesch.	6,50m	max. 0,5m																																																																		
Satteldach/Walmdach	5-20°	UG-EG-2xOG max. 3 Vollgesch.	9,00m																																																																			
Mansarddach	75/25°	UG-EG-DG max. 3 Vollgesch.	6,50m																																																																			
Putzdach	5-20° bei Hausfläche bis 8,0 m 5-15° bei Hausfläche ab 8,0 m	UG-EG-2xOG max. 3 Vollgesch.	9,00m (a) bzw. 12,20m (b)																																																																			
5.4. TELEFONLEITUNGEN	Leitungen der Deutschen Telekom AG müssen unterirdisch verlegt werden.																																																																					
6. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG																																																																						
6.1. PFLANZBINDUNG	6.1.1 Die Pflanzenauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt aus der standortgerechten Artenzusammensetzung des REINEN LABKRÄUTER-EICHEN-HANBUCHENWALDES und des STEPPENWÄLDCHENS (siehe Gehölzverzeichnis Anhang II). Das Anpflanzen der standortgerechten Gehölzarten muss den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes deutlich bestimmen, d.h. die Anpflanzung fremdländischer, immergrüner Gehölze mit künstlicher Wuchstform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse und Lebensbaum sind landschaftsbestimmend nicht zulässig.																																																																					
6.1.2. PFLANZLICHTE UND QUALITÄT	In die einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben. Mindestangaben für Großbaumpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen: Baumpflanzung 1. Ordnung: Höchststamm 3xV, Stammumfang (STU) 18-20 cm (Straßenraum) Baumpflanzung 2. Ordnung: Höchststamm 3xV, Stammumfang (STU) 16-18 cm (Grünanlagen) Heckenpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen (Mindestschnittwert je 100 m² Pflanzung): 5 Heister (1. und 2. Ordnung) 2xV, Höhe 150-200 cm 95 leichte Sträucher, 1xV, Höhe 70-90 cm Mindestangaben für Pflanzungen im privaten Bereich: Baumpflanzung 2. Ordnung: Höchststamm 2xV, 08, Stammumfang (STU) 10-12 cm Strauchpflanzungen: Sträucher, 2xV, Höhe 60-100 cm Mindestangaben für Obstgehölze: Höchststamm 2xV, Stammumfang (STU) 10-12 cm																																																																					
6.1.3. PFLANZBINDUNG AUF PRIVATEN FREIFLÄCHEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)	Private Vorgartengrün: Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird mind. ein weiterer hochstämmiger Obst- oder Laubbau angeordnet. Die seitlichen bzw. rückwärtigen Gartenbereiche werden mit mind. 5 standortheimischen Sträuchern bepflanzt (bei Grundstücken unter 700 m² mind. 3 Sträucher). Im übrigen Gartenbereich sind eingebürgerte Ziergehölze zulässig. Außenanlagen der Mehrfamilienhäuser: Bei Mehrfamilienhäusern werden je 250 m² unbebauter Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbau sowie mind. 3 Sträucher angepflanzt. Bei Aufreihung von Garagen ist nach jeder 2. Garage ein Baum 2. Ordnung zuzurechnen und zu sichern. Ferner ist nach jeder 2. Garage an der Garagenfront eine Pflanzfläche anzulegen und mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Flachdachgaragen werden extensiv begrünt. Für Wohnanlagen mit mehr als 4 Wohneinheiten werden die Freiflächen nach qualifizierter Freiflächenfestsetzungs-/Bepflanzungsplänen entwickelt. Die Erhaltung von Baumbestand kann auf diese Pflanzbindung angerechnet werden.																																																																					
6.1.4. PFLANZBINDUNG AUF ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	Verkehrsbegleitflächen: Entlang der Haupterschließungsstraßen wird eine Baumreihe mit großkronigen Bäumen 1. Ordnung unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten angepflanzt (z.B. Winterlinde, Stieleiche). Desweiteren wird jedem Wendekreis 1 großkroniger Baum 1. Ordnung zugeordnet. Die verkehrsbegleitenden Grünflächen werden als Kräuter- bzw. Wiesenflächen angelegt.																																																																					

6.2. NACHWEIS DER PFLANZBINDUNG
 Der Standort der vorgeschriebenen Einzelbäume im privaten Grün (1. und 2. Ordnung bzw. Obststamm) ist in den Bauplänen aufzuzeigen. Die Freiflächen der Wohnanlagen, die Gestaltung des Grünzuges und des Kinderspielfeldes sowie die Durchführung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden anhand von qualifizierten Freiflächen-gestaltungsplänen im Einvernehmen mit der zuständigen Naturschutzbehörde entwickelt.

6.3. VOLLZUGSFRIST
 Die verbindlichen Anpflanzungen werden innerhalb eines Jahres nach Bezugserfolg vollzogen. Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Baugabebestätigung, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode danach ausgeführt.

6.4. ERHALTUNGSGEBOT / NEUPFLANZUNG
 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutzer/er ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei wesentlichen Ausfällen der Pflanzung (über 10 %) kann auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung in der bis dahin erreichten Größe verlangt werden.

6.5. FLÄCHENBEFESTIGUNG
 Bei der Flächenbefestigung und Gestaltung der Freiflächen wird der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Minimum beschränkt. Die Belagsart für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. richtet sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsunfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Rasenziegel, wasserdurchlässige Betonbeläge, Schotterrasen, Pflastersteine mit Rillen). Der Qualitätserfordernis der versiegelten Garagen-Vorfälle darf max. der Länge der entsprechenden Garagenzufahrt entsprechen (z.B. 2 Fahrspuren mit je 0,50 m Breite). Die häufige rad- und fußläufigen Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünanlagen werden in offeneren Belägen ausgeführt.

7. HINWEISE

7.1. Die Entwässerung des Baugeländes erfolgt im Trennsystem.
 Die Hausentwässerung ist in der Regel im freien Gefälle möglich. Dies gilt, bei entsprechender Höhenanstellung, auch für die Untergeschosse der teilweise der Erschließungsstraße liegenden Gebäude.
 Für Gebäude auf den Flächen mit eingeschränkter Entwässerung nach Ziffer 1.3. kann im Einzelfall die Entwässerung im freien Gefälle nicht gegeben sein. Den Bauverwalter wird dringend empfohlen, rechtzeitig die Lage der jeweiligen Hausanschlüsse zu prüfen, bzw. die freibautechnischen Pläne einzusehen, um sicherzustellen, dass die Entwässerung im freien Gelände, d.h. ohne Hebeanlage, möglich ist. Der Abwasserkanal liegt max. 3,5 bis 4,0 m unter den Straßenebenen.

7.2. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Würzburg - Abteilung für Vor- und Frühgeschichte 97070 Würzburg - Tel. 0931/54850, Telefax 0931/57875 zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverzüglich zu belassen.

Die Stadt Arnstein hat in ihrer Sitzung am 28.02.2005 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung "Sichersdorfer Berg" in Arnstein beschlossen.
 Der Beschluss wurde am 24.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung in der Fassung vom 28.02.2005 hat in der Zeit vom 04.04.2005 bis 15.04.2005 stattgefunden (Bekanntmachung am 24.03.2005).

Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung in der Fassung vom 28.02.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 12.05.2005 bis 17.06.2005 beteiligt.

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung i.d.F. vom 28.02.2005 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.05.2005 bis 17.06.2005 in Arnstein öffentlich ausgestellt (Bekanntmachung am 06.05.2005).

Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.06.2005 die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i.d.F. vom 28.02.2005 als Sitzung beschlossen.
 Arnstein, den 01.07.2005

T. Plappert
 1. Bürgermeisterin Plappert-Metz

Siegel

Der Satzungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnung ist am 01.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Grünordnung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Grünordnung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bauherr / Träger:
Stadt Arnstein
 Landkreis Main-Spessart

Bauvorhaben:
Bebauungsplan mit Grünordnung "Sichersdorfer Berg" - Bauabschnitt I mit Erweiterung BA I - M 1:1000
1. Änderung und Neufassung

Datum: 28.02.2005
 Planverfasser:
 Dipl.-Ing. **CHRISTINE UND WILHELM MANGER**
 Architekten
 Schlesierstraße
 Tel. 09363/ 99 209, Fax 09363/ 99 208
 97 450 A R N S T E I N
 Fachplanung Grünordnung:
 Dipl.-Ing. **KLAUS NEISSER**
 Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
 Harmanstraße 24, Tel. 0971/63610, Fax. 0971/4012
 97 688 B A D K I S S I N G E N

Plannr.: 438/3