

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- SO** Sonstiges Sondergebiet, hier "Gartenhausgebiet" bzw. "Gartenhausgebiet und Gartenland" gem. § 11 BauNVO (i.d.F. vom 23.1.1990)
- GR** 15,9m² Grundfläche als Höchstmaß
- TH** 2,4 m Traufhöhe über natürlichem Gelände als Höchstmaß
- o Offene Bauweise
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ← Firstrichtung
- 1.3 Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
- 1.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Zu erhaltende Obstbaum-Hochstämme
- Standortgerechte Uferbepflanzung (Bestand)
- Gewässerschutz-Streifen, 5 m ab Böschungsoberkante
- 1.5 Sonstige Planzeichen
- Geltungsbereich der 1. Änderung

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Das Baugebiet wird festgesetzt als "Sonstiges Sondergebiet", hier als "Gartenhausgebiet" bzw. "Gartenhausgebiet und Gartenland", gemäß § 11 BauNVO (i.d.F. vom 23.1.1990). Das Baugebiet besteht aus mehreren Teilbereichen.
- Das Sondergebiet dient vorwiegend privater gärtnerischer Nutzung; daneben ist die Nutzung als Grünland zulässig, in Ausnahmefällen die Schafhaltung, einschl. der dazugehörigen Nebenanlagen.
- In den Bereichen "Gartenhaus" ist auf jeder Parzelle ein Gartenhaus in einfacher Bauart zulässig. Die Gartenhäuser dienen zur Unterbringung von Gartengeräten und von Gartenmöbeln, die auf der jeweiligen Parzelle benötigt werden. Die Gartenhäuser dienen auch dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen, nicht jedoch zu deren Übernachtung.
- Als Nebenanlagen sind in den Bereichen "Gartenhaus" und "Gartenland" zulässig:
- Kleingewächshäuser bis zu einer Grundfläche von 4,0 m²
 - Kompostbehälter in angemessener Größe
 - Anlagen zur Versorgung mit Brauchwasser
- Nicht zulässig sind:
- Sonstige Gebäude und Nebenanlagen
 - PKW-Stellplätze und Garagen
 - Das Aufstellen von Wohnanhängern und Zelten
 - Das Abstellen von landwirtschaftlichen Geräten oder Maschinen
 - Die Lagerung von Abfall, Müll, o.ä.
 - Die Errichtung von Trocken- und Chemikalien Toiletten
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- Die Gartenhäuser sind als Einzelhäuser innerhalb der von den Baugrenzen umschlossenen Flächen zulässig.
- Art und Größe:
- 1-Raum-Grundriß, Grundfläche max. 15 m², mit überdachtet Freisitz oder Veranda max. 24 m²
 - Symmetrisches Satteldach mit Firstrichtung in der längeren Erstreckung, Dachneigung 15° - 35°
 - Traufhöhe max. 2,4 m über natürlichem Gelände bei knappen Dachüberständen
- 2.2.1 Bauliche Gestaltung
- Holzbauweise oder Mauerwerksbau, hier Wandstärke max. 24 cm
 - Bei holzverschalteten Außenwänden: Helle Lasur oder deckende, zurückhaltende Schmuckfarben, z.B. grün, ocker, rotbraun, grau
 - Bei massiven Außenwänden: Außenputz, Fassadenanstrich mit zurückhaltenden, mineralischen Erdfarben
 - Weiße Anstriche sind nicht zulässig
 - Dachdeckung in Ziegel, naturrot bis braun, oder Faserzement-Wellplatten, ungefärbt, oder Bitumen-Dachbahnen, -Schindeln, -Wellpappen
 - Fensteröffnungen sind nur in einer Größe von max. 1/3 der jeweiligen Wandfläche zulässig

2.3 Verkehrsflächen

- Die Erschließungswege sind nach Linienführung, Ausbaubreite und Ausbautart wie vorhanden beizubehalten.
- Zusätzliche Oberflächenversiegelung ist zu vermeiden.
- 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2.4.1 Nutzung und Gestaltung
- Die Versiegelung privater Wegeflächen innerhalb der Flächen gärtnerischer Nutzung ist unzulässig. Zulässig sind nicht geschlossene Plattenbeläge (Trittplatten) aus Natur- oder Kunststein.
- Zäune:
- In den Bereichen "Gartenhaus" sind neu zu errichtende oder zu ersetzende Zäune als Holzlattenzäune, H = 1,20 m, auszuführen. Sockel sind nur bodenbündig zulässig
- In den Bereichen "Gartenland" sind Einzäunungen jeder Art, auch Abpflanzung von Grenzen durch lebende Hecken unzulässig.
- Bestehende Grünlandnutzung sollte erhalten bleiben; bei künftiger gärtnerischer Nutzung bestehendes Grünland ist der 5-m-Gewässerschutzstreifen als Rasenfläche zu erhalten. Werden Flächen nicht mehr gärtnerisch genutzt, sind sie als Grünland- oder Rasenflächen anzulegen.
- 2.4.2 Bindungen für die Erhaltung, bzw. Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Vorhandene Obstbaum-Hochstämme sind zu erhalten und zu pflegen. Der standortgerechte Uferbewuchs von Wern und Krebsbach darf durch die Nutzung des Baugebietes nicht beeinträchtigt werden. Bei Neupflanzungen von Obstbäumen sind heimische Hochstämme zu bevorzugen.
- Buschwerk ist nur mit standortgerechten Arten, z.B. Haselnuß, u.a. zulässig. Standortfremde Hecken zur Hinterpflanzung von Zäunen und Bodendecker sind nicht zulässig.
- Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gartenhäuser
- Zu beseitigende bauliche Anlagen
- Vorhandene, erhaltenswerte Anlagen, mit Bezeichnung
- Vorhandene, erhaltenswerte Einzäunung
- Leitungstrasse (mit Schutzzone)
- Kabelendmast
- Alter Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet inkl. Hochwassergefahrenflächen HQ 100
- aktuelle Flurgrenzen Katasterplan 2018
- Niederspannungsfreileitung


4. TEXTLICHE HINWEISE


- 4.1 Behördlich genehmigte bzw. genehmigungsfreie Gebäude und Anlagen genießen Bestandschutz.
- 4.2 Abfallentsorgung
- Gartenabfälle sind auf dem jeweiligen Grundstück zu kompostieren. Sonstige Abfälle sind unverzüglich zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 4.3 Immissionsschutz
- 4.3.1 Für die unmittelbar an der B 26 liegenden Teilbereiche der Gärten im Gebiet "SO-Gartenhaus 1" im Stadtteil Halsheim wird wegen der von der B 26 ausgehenden verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen empfohlen, auf den Anbau von Nutzpflanzen in Straßennähe zu verzichten.
- 4.3.2 Zur Abwendung des Straßenlärms der geplanten B 26 a und der vorhandenen B 26 sind auf den Gartengrundstücken geeignete Vorkehrungen (Lärmschutzmaßnahmen) zu treffen.
- 4.3.3 Bei Bewirtschaftung von Feldern, die an die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes angrenzen, kann beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln auch bei sehr großer Sorgfalt und bei entsprechenden Witterungsverhältnissen eine Abdrift der Pflanzenschutzmittel über die Feldgrenzen hinaus nicht immer ausgeschlossen werden. Das Amt für Landwirtschaft empfiehlt deshalb die Anpflanzung einreihiger Strauchhecken in diesen Bereichen.
- 4.4 Besonderer Artenschutz
- Auf die Beachtung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG wird hingewiesen.
- 4.5 Wasserrecht
- Verbotstatbestände des § 78 Abs. 4 WHG und § 78 Abs. 1 WHG für Einzelmaßnahmen sind zu beachten. Ausnahmen von den dort genannten Verboten bedürfen der Erteilung einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

VERFAHRENSHINWEIS

- Der Stadtrat der Stadt Arnstein hat in der Sitzung vom 26.11.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 30.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB.
- Zu dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2019 bis 08.02.2019 beteiligt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2018 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2018 bis 25.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- Im Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die auszulegenden Unterlagen gemäß § 4a Abs. 4 S. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.12.2018 bis 25.01.2019 Internet eingestellt.
- Die Stadt Arnstein hat mit Beschluss des Stadtrats vom 11.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2019 als Satzung beschlossen.


Stadt Arnstein, den...2.2. März 2019



 Franz-Josef Sauer, 1. Bürgermeister

 (Siegel)

6. Ausgefertigt


Stadt Arnstein, den...2.2. März 2019



 Franz-Josef Sauer, 1. Bürgermeister


 (Siegel)

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 22.3.19 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Arnstein, den...2.2. März 2019


 Franz-Josef Sauer, 1. Bürgermeister

 (Siegel)

BAUHERR Stadt Arnstein Lkr. Main-Spessart	
PROJEKT 1. Änderung Bebauungsplan "Gartenhausgebiete" bzw. "Gartenhausgebiete und Gartenland" Stadtteil Halsheim	
Endgültige Fassung	MASZSTAB 1 : 1000 GEZ. / DATUM MB / NB 07.12.2018 geänd. 11.03.2019
BAULEITPLANUNG	GEZ. / DATUM MB / NB 07.12.2018 geänd. 11.03.2019
 Dietz und Partner Landschaftsarchitekten BDLA Büro für Freizeitanlagen GbR	Dietz und Partner GbR Landschaftsarchitekten BDLA Engenthal 42, 97725 Eifershausen Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9 info@dietzpartner.de www.dietzpartner.de