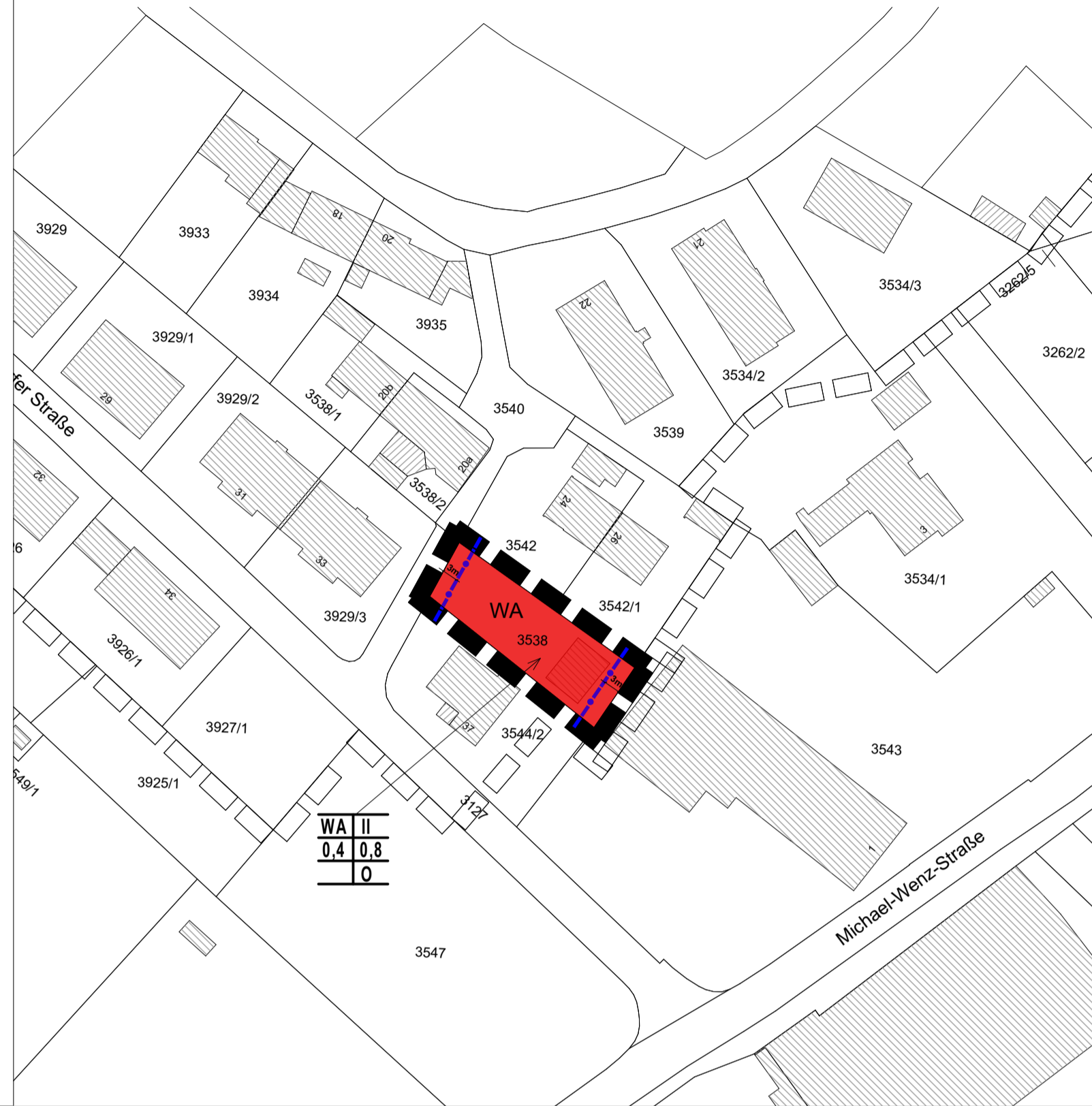


STADT ARNSTEIN

9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG - "SIEDLUNG"



3.0.0 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

3.1.0 ZULÄSSIGKEIT:
GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER ALS ÜBERBAUBAR FESTGESETZTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZULÄSSIG.
STELLPLÄTZE KÖNNEN AUCH AUSSERHALB DIESER FLÄCHEN ZUGELASSEN WERDEN.

4.0.0 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

4.1.0 AN ÖFFENTLICHEN STRASSEN UND WEGEN IST EINE HÖHE VON MAX. 1,20m VON OK - GEHWEG FESTGESETZT.
SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNGEN WERDEN VON OK - NATÜRLICHEM GELÄNDE AUF MAX. 2,00 M HÖHE FESTGESETZT.

5.0.0 IMMISSIONSSCHUTZ

SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME ANLOG ZUR DIN 4109 Z.B. SCHLAF-, KINDER-, WOHNZIMMER, WOHNKÜCHE SIND IN WESTLICHE RICHTUNG ZUR LÄRMABGEWANDTEN SEITE HIN ANZULEGEN. ALTERNATIV, WENN GRUNDRISSORIENTIERUNG NICHT MÖGLICH IST:
ZUM SCHUTZ VOR ANLAGENLÄRM SIND FÜR SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME GEM. DIN 4109 WIE Z.B. SCHLAF-, KINDER- UND WOHNZIMMER, WOHNKÜCHE BAULICHE SCHUTZMASSNAHMEN AN DEN GEBÄUDEN VORZUSEHEN. OFFENBARE FENSTER VON SCHUTZBEDÜRFTIGEN RÄUMEN SIND AN DEN FASSADEN, BEI DENEN DER IMMISSIONSRICTHWERT VON 40 DB(A) ZUR NACHTZEIT GEMÄSS SCHALLSCHUTZGUTACHTEN DER DEKRA VOM 18.12.2025, BERICHTS-NR.: 551488368-B01, ÜBERSCHRITTEN WIRD, MIT PRALLSCHEIBEN IN EINEM ABSTAND VON MIN. 0,5 M VOR DEM FENSTER (HINTERLÜFTETE GLASSASSADE) AUSZUSTATTEN. AUSSERDEM SIND DIE ANFORDERUNGEN AN DIE SCHALLDÄMMMASSE DER AUSSENBAUTEILE GEMÄSS DIN 4109 ZU ERMITTELN.

D. HINWEISE:

1.0.0 GEOGEFAHREN

IM PLANGEBIET SIND KEINE KONKRETEN GEOGEFAHREN BEKANNT. DER UNTERGRUND BESTEHT ALLERDINGS AUS VERKARSTUNGSFÄHIGEN GESTEINEN, DIE VON UNTERSCHIEDLICH MÄCHTIGEN DECKSCHICHTEN ÜBERLAGERT WERDEN. DAS VORKOMMEN UNTERSCHIEDLICHER HOHLRÄUME BZW. EINE ERDFALLGEFAHR IST NICHT AUSZUSCHLIESSEN. DIES SOLLTE BEI DER DURCHFÜHRUNG ENTSRECHENDER BAUMASSNAHMEN BEACHTET WERDEN. WERDEN GELÄNDEABSENKUNGEN BEMERKT ODER BEI BAUARBEITEN HOHLRÄUME ODER AUFGELOCKERTE BEREICHE ANGETROFFEN, SO SIND DIESE DURCH EINEN EINSCHLÄGIG ERFAHRENDEN INGENIEURGEOLOGEN ZU BEGUTACHTEN.

3.0.0 WASSERVERSORGUNG

DAS GESAMTE GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES IST DURCH ENTSPRECHENDE ROHRNETZERWEITERUNG ZUG UM ZUG MIT FORTSCHREITENDER BEBAUUNG AN DIE STÄDTISCHE WASSERVERSORGUNG ANZUSCHLIESSEN, SODASS JEDERZEIT FÜR EINE AUSREICHENDE VERSORUNG UNTER GENÜGENDEN DRUCKVERHÄLTNISSEN MIT TRINK- UND LÖSCHWASSER BESORGT IST.

4.0.0 ABWASSERBESEITIGUNG

ALLES ANFALLENDE ABWASSER (SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSER) IST GEMÄSS WASSERRECHTLICH ERLAUTETEN BAUENTWÜRFE ÜBER AUSREICHEND BEMESSENE KANÄLE UND KANALISATIONSBAUWERKE ABZULEITEN.

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom [Datum] gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.
- Mit Beschluß des Stadtrates vom [Datum] wurde die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und die erneute Veröffentlichung nach 3 Abs. 2 beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktag, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] als Satzung beschlossen

Stadt den [Datum]
Bürgermeister/-in

7. Ausgefertigt

Stadt den [Datum]
Bürgermeister/-in

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt den [Datum]
Bürgermeister/-in

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS 1 NR.1 BauGB)

WA WA - ALLGEMEINES WOHNGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 ABS 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 23 BauNVO)

5 BAUGRENZE

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES 9.B-PLANÄNDERUNG

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIEDLUNG

B. FÜR DIE HINWEISE

VORHANDENE GEBÄUDE

WA	II	BAULICHE NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0,4	0,8	GRZ	GFZ
	0		BAUWEISE

z.B. 273 / 4 FLURNUMMER

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

SÄMTLICHE FESTSETZUNGEN DER BISHERIGEN BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHES SIND WEITERHIN GÜLTIG, SOFERN SIE NICHT IN WIDERSPRUCH DER FESTSETZUNGEN DIESER B-PLANÄNDERUNG STEHEN.

1.0.0 BEBAUBARKEIT DES GRUNDSTÜCKES

1.1.0 IM WA - GEBIET LIEGT DIE HÖCHSTGRENZE DER GESCHOSSE BEI 2 VOLLGESCHOSSEN UND DIE GFZ BEI 0,8.

1.2.0 FÜR DAS GEBIET WIRD EINE MAXIMALE WANDHÖHE VON 10,00m FESTGESETZT. GEMESSEN VON OK - GEHWEG IN GRUNDSTÜCKSMITTE BIS SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT.

1.3.0 DIE MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR FREISTEHENDE HÄUSER BETRÄGT 500 M².

2.0.0 GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

2.1.0 DACHNEIGUNG:
ZULÄSSIG SIND DACHNEIGUNGEN VON 0 - 35°.

2.2.0 DACHFORMEN:
ZULÄSSIG SIND FLACH-, PULT- UND SATTELDACH.

E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

1.1.0 BODENFORMUNG:

DIE GELÄNDEFORMUNG IST BEI DER BAUEINGABE MIT HÖHENANGABEN DARZUSTELLEN.

1.2.0 PFLANZGEBOTE:

1.2.1 PFLANZENAUSWAHL:

DIE MÖGLICHEN ARTEN SIND IN ANLEHNUNG AN DEN NATÜRLICHEN BEWUCHS DES REINEN EICHENHAINBUCHENWALDES (GALIO - CARPINETUM) AUSZUWÄHLEN.

1.2.2 AUSZUSCHLIESSENDE ARTEN:

DIE ANPFLANZUNG VON FREMLÄNDISCHEN NADELBÄUMEN, PYRAMIDEN, PAPPELN UND ROBINIEN IST NICHT ZULÄSSIG.

1.2.3 MÖGLICHE EINZELBÄUME FÜR PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICH:

STIEL - UND TRAUBENEICHE	QUERCUS PETRAEA UND QUERCUS PEDUNCULATA
WINTER - UND SOMMERLINDE	TILIA CORDATA UND TILIA PLATYDHYLLOS
AHORN	ACER PLATANOIDES UND ACER PSEUDOPLATANUS
VOGEL - UND MEHLBEERE	SORBUS ARIA UND SORBUS AUCUPARTA
WEISS - ODER HEINBUCH	CARPINUS BETULUS
VOGELKIRSCH	PRUNUS AVIUM
OBSTBÄUME HEIMISCHER HERKUNFT (KIRSCH, APFEL, BIRNE), WALNUSBÄUME	

1.2.4 MÖGLICHE GEHÖLZE FÜR HECKENPFLANZUNGEN:

FELDAHORN	ACER CAMPESTRE
VOGEL - bzw. MEHLBEERE	SORBUS IN ARTEN
LIGUSTER	LIGUSTRUM VULGARE
HASEL	CORYLUS AVELLANA
HARTRIEGEL	CORNUS SAGUINEA
WOLLSCHNEEBALL	VIBURNUM LANTANA
ROSE (WILD -)	ROSA IN ARTEN
WEISDÖRN	CRATAEGUS IN ARTEN
TRAUBENKIRSCH	PRUNUS PADUS
PFÄFFEN HÜTCHEN	EUONYMUS EUROPÄUS
KORNELKIRSCH	CORNUS MAS
FELSENBIERNEN	AMELANCHIER SPEC.
BERBERITZE	BERBERIS VULGARIS

1.2.5 PFLANZUNGEN IM PRIVATEN SOWIE IM ÖFFENTLICHEN BEREICH:

BÄUME:
IM REGELFALL SIND PRO 1.000m² GRUNDSTÜCKSFÄCHE MINDESTENS 3 BÄUME (STÄMMHÖHE ODER HOCHSTÄMME 3 x v. SIU 14/16) UND 20 STRÄUCHER ODER HEISTER ZU PFLANZEN.
VORHANDENE, ERHALTENE BÄUME WERDEN ANGERECHNET.

1.3.0 NACHWEIS UND PFLEGE DER PFLANZUNGEN:

1.3.1 VOLLZUGSFRIST:

DIE VERBINDLICHEN PFLANZUNGEN SIND INNERHALB EINES JAHRES NACH NUTZUNGS-AUFNAHME ZU VOLLZIEHEN UND NACHZUWEISEN.

1.3.2 ERHALTUNGSGEBOT:

SÄMTLICHE PFLANZUNGEN SIND VOM JEWEILIGEN NUTZNISSER ORDNUNGSGEMÄSS IM WUCHS ZU FÖRDERN, ZU PFLEGEN UND VOR ZERSTÖRUNG ZU SCHÜTZEN.
GEGEBENENFALLS KANN FÜR DEN WESENTLICHEN BESTAND DER BÄUME UND HECKEN AUCH ZU EINEM SPÄTEREN ZEITPUNKT EINE NACHPFLANZUNG VERLANGT WERDEN.

STADT ARNSTEIN

9. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "Siedlung"

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB



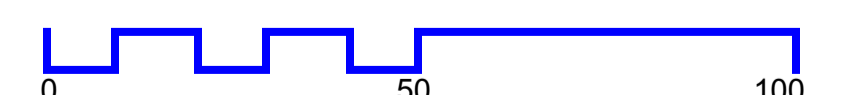
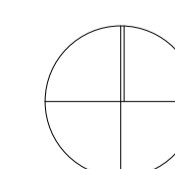
MASSGEBEND IST FÜR DEN GESAMTEN BEBAUUNGSPLAN:

DAS BAUGESETZBUCH IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 03.11.2017 (BGBl. S. 3634), DAS ZULETZT DURCH ARTIKEL 5 DES GESETZES VOM 22.12.2025 (BGBl. 2025 I NR. 348) GEÄNDERT WORDEN IST.

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.11.2017 (BGBl. S. 3786), DIE ZULETZT DURCH ARTIKEL 2 DES GESETZES VOM 03.07.2023 (BGBl. 2023 I NR. 176) GEÄNDERT WORDEN IST.

Stadt Arnstein
(.....)

N



M. 1:1.000

PLANER:
hochbau*städttebau*sanierung
Roland Sauer
Dipl.-Ing. Architekt BDB
Lehmgrubenweg 2R
97084 Würzburg
Tel: 0931 / 61 003-0
E-Mail:
kontakt@architekt-sauer.com



Gezeichnet: 17.04.2024/ps

geändert: 31.03.2026/ps

Fassung vom: 31.03.2026