



WH	II
0,8	0,4
ED	SD/WD
	35-45°

**1. PLANZEICHEN FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschosflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

1.3 Bauweise, Baugrenze

○ Offene Bauweise

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

1.4 Verkehrsflächen

▬ Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

1.5 Sonstige Planzeichen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung

SD/WD Satteldach / Walmdach

**2. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

3228 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschoßangabe
GFZ	GRZ
Bauweise	Dachform, Dachneigung

**3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig ist: ein talseits in Erscheinung tretendes Untergeschoß, Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß, max. jedoch zwei Vollgeschosse

3.3 Bauweise, Baugestaltung

3.3.1 Hauptgebäude:  
Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser mit Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 35°-45°

Die Wandlängen der Gebäude dürfen - soweit die festgesetzten Baugrenzen die Wandlängen nicht schon auf ein geringeres Maß beschränken - 16 m (je Bauplatz) nicht überschreiten; bei Doppelhäusern darf die Wandlänge parallel zur Hauptfirstrichtung 8,00 m je Haushälfte nicht überschreiten.

Sparrenwiderlager sind bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig.

Dachgaupen sind zulässig ab einer Dachneigung von 35° als Einzel- oder Doppelgaupen mit einer Breite von max. 2,50 m (Außenmaß); die Gesamtbreite der Einzelgaupen darf max. 1/3 der Traufwandlänge betragen.

Ab einer Dachneigung von 38° sind auch Gaupenbänder zulässig bis zu einer Breite von max. 1/3 der Traufwandlänge. Der seitliche Abstand der Dachgaupen zum Ortgang muß mind. 1/6 der Traufwandlänge betragen. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Höheneinstellung  
Die max. Wandhöhe (gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO) darf bergseitig gemessen an der höchsten fertigen Geländestelle innerhalb Gebäudelänge 3,80 m nicht überschreiten.

3.3.2 Nebengebäude, Garagen und Carports

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung wie das Hauptgebäude und Flachdächer, bevorzugt als begrünte Flachdächer (mind. 2/3 Anteil Naturgründach). Carports sind mit Flachdächern zulässig. An der Grenze aneinanderstoßende Garagen und Nebengebäude sind in Gestaltung, Dachneigung und Wandhöhe einander anzugleichen. Der Abstand der Garagen zur Straßenbegrenzungslinie muß i.M. mind. 5 m betragen.

3.3.3 Abstandsflächen

Für die Einhaltung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO

**4. TEXTLICHE HINWEISE**

4.1 Telekommunikationsanlagen / Pflanzungen

Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mind. 2,5 m Entfernung von den Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom gesetzt werden. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen der Telekom in Abstimmung mit der Telekom erforderlich.

4.2 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege -Abt. für Vor- und Frühgeschichte, Residenzplatz 2, Tor A, 97070 Würzburg zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

4.3 Hang- und Schichtwasser

Auf Grund der hängigen Lage des Baugebietes muß ggf. mit Hangdruck- und Schichtwasser gerechnet werden. Es wird daher empfohlen, daß die Bauherren (nach entsprechenden Vorerkundungen) ggf. entsprechende Gegenmaßnahmen, wie z.B. dichte Keller durch Wannenausbildung, Abfangdrainagen, Ableiten außerhalb des Abwasserkanalisation treffen.

**STADT ARNSTEIN**  
LANDKREIS MAIN-SPESSART  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**„SIEDLUNG“**  
6. ÄNDERUNG

Der Stadtrat der Stadt Arnstein hat am 13.03.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 17.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Es wird festgestellt, daß durch die Bebauungsplanänderung Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderung wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich aus. Auf die Bürgerbeteiligung wurde deshalb gem. § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet (Stadtratbeschuß vom 03.04.2000)

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.04.2000 bis 18.05.2000 öffentlich ausgelegt. (Bekanntmachung am 07.04.2000)

Die Stadt Arnstein hat mit Beschuß des Stadtrates vom 29.05.2000 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.10.1997 als Satzung beschlossen.

Der Beschuß über den Satzungserlaß zur Änderung des Bebauungsplanes ist am 02.06.2000 bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit dieser Bekanntmachung tritt die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Arnstein, den 02.06.2000

Stadt Arnstein  
97450 Arnstein



1. Bürgermeister

Verfasser:

ARCHITECTENBÜRO MANGER  
Dipl. Ing. Christine Manger  
Dipl. Ing. Wilhelm Manger  
Schlesierstraße 1, Tel. 09363 / 99 209

97450 ARNSTEIN

Arnstein, den 13.03.2000

