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).

15

Die frühzeitige Offentlichkeitsbeteiligung 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 Bau GB vom 17.05.2005 bis 17.06.2005 in Arnstein öffentlich ausgelegt (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 Satzung beschlossen.

Arnstein, den 01.07.2005

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 jdermanns Einsicht im Rathaus während der Dienststunden bereit liegt. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan mit Grünordnung gem. §10 Abs. 3 BauBG in Kraft.

Bauherr / Träger:

Stadt Arnstein

Landkreis Main-Spessart

N

Bauvorhaben:

Bebauungsplan mit Grünordnung "Sichersdorfer Berg" -Bauabschnitt I mit Erweiterung BA I- M 1:1.000

1. Änderung und Neufassung

Datum: 28.02.2005

Plannr: 438/3

Planverfasser:

Dipl.-Inge. **CHRISTINE UND WILHELM M A N G E R**
Architekten
Schlesierstraße 1
Tel: 09363/ 99 209, Fax 09363/ 99 208
97 450 A R N S T E I N

Fachplanung Grünordnung:

Dipl. Ing. **KLAUS N E I S S E R**
Freier Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner BDB
Ing.-Büro für Orts-, Landschafts- und Freiraumplanung
Hartmannstraße 24, Tel 0971/63610, Fax. 0971/4012
97 688 B A D K I S S I N G E N

h/b = 730.0 / 1160.0 (0.85m²)



Karte ist nicht maßstabsgetreu!

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

Überbauubare 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 VERSORGUNSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

RRB Flächen für Regenwasserrückhaltung (RRB 1 mit RRB 3)

Flächen für Elektritzität

1.7. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

5. TE

5.1.

5.2.

5.3.

5.3.1.

Überbaubare Grundstücksfläche

Überbauubare 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 VERSORGUNSANLAGEN UND FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG

RRB Flächen für Regenwasserrückhaltung (RRB 1 mit RRB 3)

Flächen für Elektritzität

1.7. GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Sportanlage (Spielwiese)

1.8. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung

BA I
BA II
Abgrenzung einzelner Bauabschnitte

Sichtfeld, das von jeglicher Bebauung, Anpflanzung, Lagerung, Aufschüttung etc., die mehr als 0,80 m über die Verbindungsflächen der Straßenoberkanten hinausragt, frei zu machen und frei zu halten ist.
Bestehendes Gelände ist soweit abzutragen, daß die Sichtfreiheit ab 0,80 m Höhe auch unter Berücksichtigung des Bewuchses gewährleistet ist.

2. ZEICHNERISCHE HINWEISE

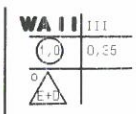
3239 Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummern

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

270 Höhenlinien

Nutzungsschablone:





Baugebiet Zahl der Vollgeschoße
GFZ GRZ
Bauweise



Vorgeschlagene rad- und fußläufige Wegeverbindung



Pflasterbelag - visuelle Verkehrsberuhigung



Flächen ausserhalb der Baugrenzen (private Grünfläche)

3. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN DER GRÜNORDNUNG

3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

3.1. ERHALTUNGSGEBOT

3.1.1. 
Vorhandene Gehölzstrukturen, die zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind

3.2. PFLANZBINDUNGEN

3.2.1. 
Großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit Standort und Stückzahlvorgabe

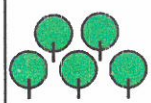
3.2.2. 
Großkronige Laubbäume 1. Ordnung ohne Standort jedoch mit Stückzahlvorgabe

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. 
Streuobstwiese 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 Aufweitungen und Versickerungsmulden

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNG

5.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

5.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Zulässig ist:

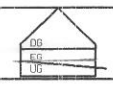
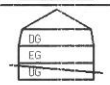
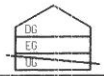
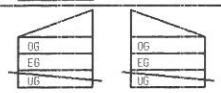
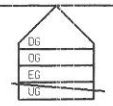
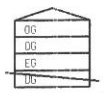
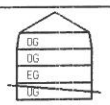
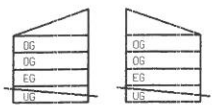
WAI ein talseits in Erscheinung tretendes Untergeschoß, Erdgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß oder Obergeschoß, max. jedoch zwei Vollgeschoße

WAII ein talseits in Erscheinung tretendes Untergeschoß, 2 Geschosse und ein ausgebautes Dachgeschoß oder zusätzliches Geschoß, max. jedoch 3 Vollgeschoße.

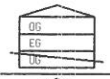
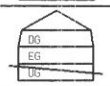
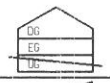
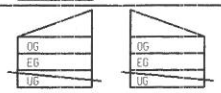
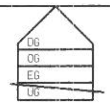
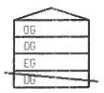
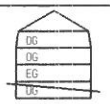
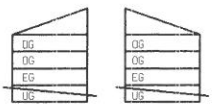
5.3. BAUWEISE, BAUGESTALTUNG:

5.3.1. Hauptgebäude:

Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

	Dachform	Dachneigung	Maß der baulichen Nutzung	Wandhöhe * max.	Sparren-widerlager
WA I					
	Satteldach/ Walmdach	35-45°	UG+EG+DG max. 2 Vollgesch.	3,80m	max. 0,5m
	Satteldach/ Walmdach	5-20°	UG+EG+OG 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
 a b	Pultdach	5-20° bei Haustiefe bis 8,0 m 5-15° bei Haustiefe ab 8,0 m	UG+EG+OG max. 2 Vollgesch.	6,20m (a) bzw. 9,40m (b)	
WA II					
	Satteldach/ Walmdach	30-38°	UG+EG+OG+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+OG+DG max. 3 Vollgesch.	6,50m	
 a b	Pultdach	5-20° bei Haustiefe bis 8,0 m 5-15° bei Haustiefe ab 8,0 m	UG+EG+2xOG max. 3 Vollgesch.	9,00m (a) bzw. 12,20m (b)	

Die Wandlängen der Gebäude dürfen -soweit die festgesetzten Baugrenzen die Wandlänge

	Satteldach/ Walmdach	5-20°	UG+EG+OG 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
 a b	Pultdach	5-20° bei Haustiefe bis 8,0 m 5-15° bei Haustiefe ab 8,0 m	UG+EG+OG max. 2 Vollgesch.	6,20m (a) bzw. 9,40m (b)	
WA II					
	Satteldach/ Walmdach	30-38°	UG+EG+OG+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+OG+DG max. 3 Vollgesch.	6,50m	
 a b	Pultdach	5-20° bei Haustiefe bis 8,0 m 5-15° bei Haustiefe ab 8,0 m	UG+EG+2xOG max. 3 Vollgesch.	9,00m (a) bzw. 12,20m (b)	

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 Hauptfirstrichtung 8,00 m je Haushälfte nicht überschreiten (WA I).

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.
Der seitliche Abstand der Dachgaupen zum Ortgang muß mind. 1/6 der Trauflänge betragen.

Höheneinstellung *
Die max. Wandhöhe (gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BaYBO) wird bergseits gemessen an der höchsten natürlichen Geländestelle innerhalb Gebäudelänge, bzw. der waagerechten Projektion der Oberkante der geplanten Erschließungsstraße und darf das festgesetzte Maß - siehe oben - nicht überschreiten.

5.3.2. Nebengebäude, Garagen und Carports

Zulässig sind Sattel- und Walmdächer bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer, bevorzugt als begrünte Flachdächer.

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.

5.3.3. Abstandsflächen

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

5.4. TELEFONLEITUNGEN

Leitungen der Deutschen Telekom AG müssen unterirdisch verlegt werden

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 LABKRAUT-EICHEN-HAINBUCHENWALDES und des STEPPENWALDREBEN-EICHENWALDES (siehe Gehölzartenlisten Anhang I).

Das Anpflanzen der standortgerechten Gehölzarten muss den Charakter des Orts- und Landschaftsbildes deutlich bestimmen, d.h. die Anpflanzung fremdländisch wirkender, immergrüner Gehölze mit künstlicher Wuchsform, wie z.B. Säulenwacholder, Scheinzypresse und Lebensbaum sind landschaftsbestimmend nicht zulässig.

6.1.2. PFLANZDICHTE UND QUALITÄT

Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Mindestgrößen für Großbaumpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche:
Baumpflanzung 1. Ordnung: Hochstamm 3XV, Stammumfang (STU) 18-20 cm (Straßenraum)
Baumpflanzung 1. Ordnung: Hochstamm 3XV, Stammumfang (STU) 16-18 cm (Grünanlagen)

Heckenpflanzungen auf öffentlicher Grünfläche (Mindesrichtwert je 100 m² Pflanzung):
5 Heister (1. und 2. Ordnung) 2XV, Höhe 150-200 cm
95 leichte Sträucher, 1XV, Höhe 70-90 cm

Mindestgrößen für Pflanzungen im privaten Bereich
Baumpflanzung 2. Ordnung: Hochstamm 2XV, OB, Stammumfang (STU) 10-12 cm
Strauchpflanzungen: Sträucher, 2XV, Höhe 60-100 cm

Mindestgrößen für Obstgehölze
Hochstamm 2XV, Stammumfang (STU) 10-12 cm

6.1.3. PFLANZBINDUNG AUF PRIVATEN FREIFLÄCHEN (PRIVATE GRÜNFLÄCHE)

Privates Vorgartengrün
Der Vorgarten d.h. die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Wohnhaus wird als Grünfläche unterhalten und mit mind. 3 Sträuchern bepflanzt. In Zuordnung zu den Garagenzufahrten und Stellplätzen wird mind. 1 hochstämmiger Obst- oder Laubbaum angepflanzt.

Private Gartenbereiche:
Im rückwärtigen Grundstücksbereich wird mind. ein weiterer hochstämmiger Obst- oder Laubbaum 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 Laubbaum sowie mind. 3 Sträucher angepflanzt. Bei Aufreihung von Garagen ist nach jeder 2. Garage eine Baum 2.Ordnung zuzuordnen 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 qualifizierten Freiflächengestaltungs-/Bepflanzungsplänen entwickelt.

Die Erhaltung von Baumbestand kann auf diese Pflanzbindung angerechnet werden.

6.1.4. PFLANZBINDUNG AUF OFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Verkehrsbegleitgrün:
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.

Gestaltung des Siedlungsrandes und Baugebietseingrünung - Ausgleichsmaßnahme -

Das Baugebiet wird zur freien Landschaft hin von einem öffentlichen Grünstreifen umrahmt, auf dem folgende Vegetationsstrukturen angelegt werden:

* Streuobstpflanzungen aus lokaltypischen Obstbaumsorten in Hochstammqualität,
* 3-bis 5-reihige Strauchhecken durchsetzt mit klein- bzw. großkronigen Laubbäumen,
* Krautsäume als Übergangfläche zwischen Strauchhecke und Wiesenfläche bzw. Privatgärten,
* Artenreiche Wiesenfläche auch als Unterwuchs der Obstbäume; die Wieseflächen werden extensiv, d.h. ein- bis zweischürig ohne Einsatz von Düngemittel, genutzt und gepflegt.
* Sukzessionsflächen mit Totholz und Lesesteinhaufen,
* Offener, vielseitig gestalteter Grabenlauf sowie Regenwasserrückhaltebecken mit Gehölzgruppen.

Durchgrünung des Baugebietes und Grünvernetzung - Ausgleichsmaßnahme -

Zur Durchgrünung bzw. Verzahnung des Baugebietes mit der freien Landschaft wird ein reich strukturierter, öffentlicher Grünzug mit folgenden Vernetzungselementen angelegt:

* groß- und kleinkronige, heimische Laubgehölze als markante Solitärbäume,
* 2- bis 3-reihige Strauchhecken, die v.a. durch Blüten und Fruchtschmuck dominieren,
* blütenreiche Krautsäume an den Heckenrändern,
* offener Grabenlauf mit flachen Böschungsbereichen, Aufweitungen und Versickerungsmulden sowie einer standortgerechten Bepflanzung.

Eingrünung und naturnahe Gestaltung des Kinderspielplatzes - Ausgleichsmaßnahme -

Der Kinderspielplatz wird mit groß- und kleinkronigen Laubgehölzen sowie robusten und genießbaren Strauchpflanzungen begrünt. Bei der Auswahl der Spielangebote bzw. Spielgeräte werden Naturmaterialien bevorzugt verwendet, z.B. Baumstämme, Weidentunnel, Wurzeln und Steine.

6.2. NACHWEIS DER PFLANZBINDUNG

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

6.3. VOLLZUGSFRIST

Die verbindlichen Anpflanzungen werden innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit vollzogen.
Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Baugebietserschließung, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode danach ausgeführt.

6.4. ERHALTUNGSGEBOT / NEUPFLANZUNG

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer 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 Mindesmaß beschränkt. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. richtet sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteinen, Rasenziegel, wassergebundene Decke, Schotterrasebn, Pflastersteine mit Rasenfugen). Der Quadratmeteranteil der versiegelten Garagen-Vorfläche darf max. der Länge der entsprechenden Garagenzufahrt entsprechen (z.B. 2 Fahrspuren mit je 0,50 m Breite).



Eingrünung und naturnahe Gestaltung des Kinderspielplatzes - Ausgleichsmaßnahme

Der Kinderspielplatz wird mit groß- und kleinkronigen Laubgehölzen sowie robusten und genießbaren Strauchpflanzungen begrünt. Bei der Auswahl der Spielangebote bzw. Spielgeräte werden Naturmaterialien bevorzugt verwendet, z.B. Baumstämme, Weidentunnel, Wurzeln und Steine.

6.2. NACHWEIS DER PFLANZBINDUNG

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

6.3. VOLLZUGSFRIST

Die verbindlichen Anpflanzungen werden innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit vollzogen.
Die Anpflanzungen im öffentlichen Bereich werden im Zuge der Baugebietserschließung, spätestens jedoch eine Vegetationsperiode danach ausgeführt.

6.4. ERHALTUNGSGEBOT / NEUPFLANZUNG

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer 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 Mindesmaß beschränkt. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Stellplätze etc. richtet sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht - auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge (z.B. Rasengittersteinen, Rasenziegel, wassergebundene Decke, Schotterrasebn, Pflastersteine mit Rasenfugen). Der Quadratmeteranteil der versiegelten Garagen-Vorfläche darf max. der Länge der entsprechenden Garagenzufahrt entsprechen (z.B. 2 Fahrspuren mit je 0,50 m Breite).
Die künftige rad- und fußläufigen Wegeverbindungen in den öffentlichen Grünanlagen werden in offenporigen Belag ausgebildet.

7. HINWEISE

7.1. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Die Hausentwässerung ist in der Regel im freien Gefälle möglich.
Dies gilt, bei entsprechender Höheneinstellung, auch für die Untergeschosse der talseits der Erschließungsstraßen liegenden Gebäude.
Für Gebäudeteile auf den Flächen mit eingeschränkter Entwässerung nach Ziffer 1.3. kann im Einzelfall die Entwässerung im freien Gefälle nicht gegeben sein.
Den Bauwerbern wird dringend empfohlen, rechtzeitig die Lage der jeweiligen Hausanschlüsse zu prüfen, bzw. die tiefbautechnischen 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 der Straßenoberfläche.

7.2. Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümer 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 0931-571875 zu melden. Gemäß Art. 8 Abs. 2 sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.