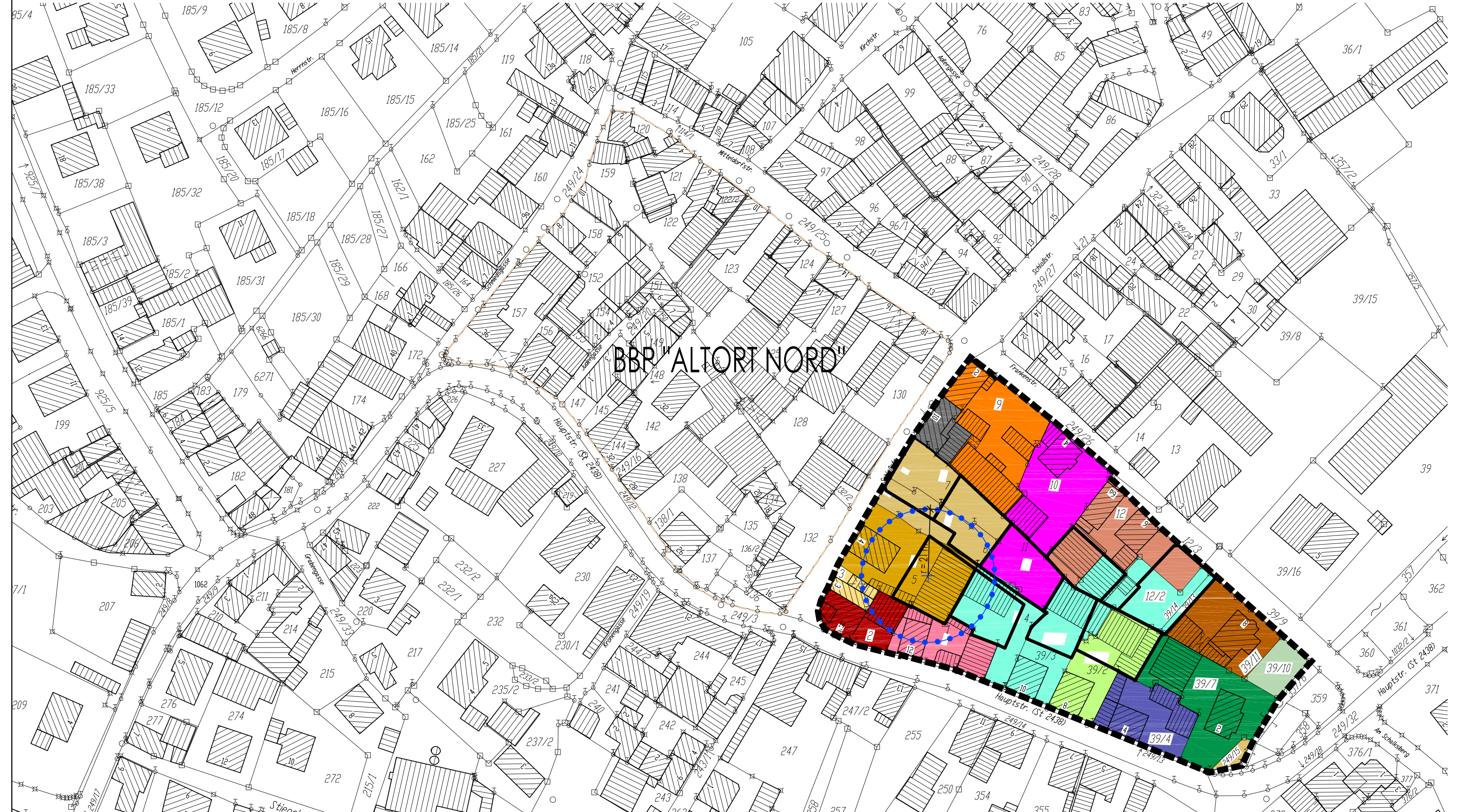
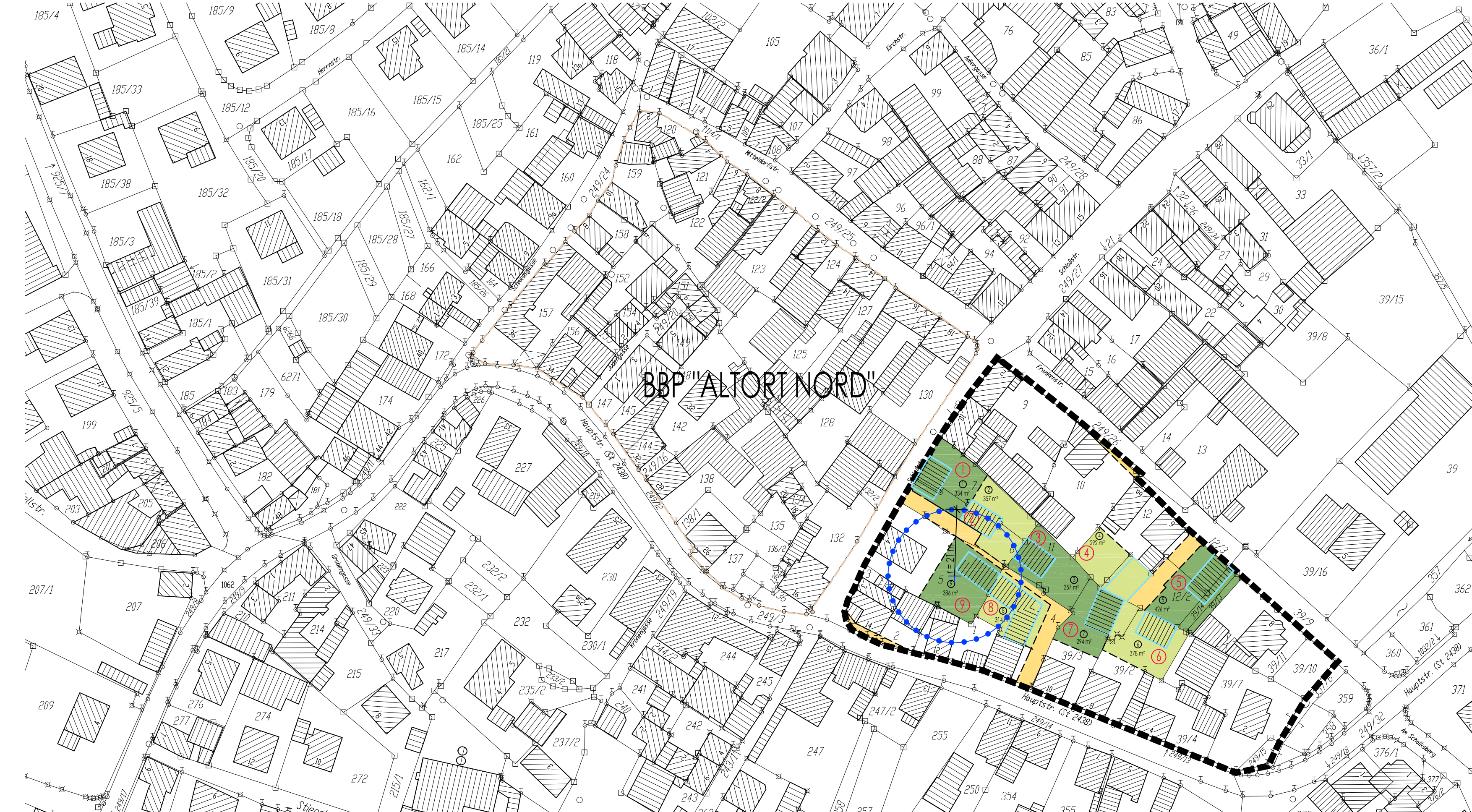


LAGEPLAN BEBAUUNGSPLAN M. 1:500



ÜBERSICHTSLAGEPLAN "EIGENTUMSVERHÄLTNISSE" M. 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN "NEUE BAUGRUNDSTÜCKE" M. 1:1000

I. FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Altort Süd"
- 1.2. Hauptfluchtlinie zwingend
2. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
 - 2.2. Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO 1990
 - 2.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
3. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE**
 - 3.1. GRZ 0,6
 - 3.2. Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe wird über die Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe [WH] im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BauBO bezieht sich auf die Oberkante vorhandenes, natürliches Gelände am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.
Diese Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung teilt die Gebiete der verschiedenen festgesetzten Wandhöhen [WH] untereinander ab.
Das Sparrenwendelager darf max. 75 cm über der OK Rohfußboden der letzten Geschosdecke liegen. Der Abstand von Unterkante Sparren bis Oberkante Fensteröffnung darf max. 1,00 m betragen. Die Verkleidung der Außenwandflächen ist mit folgenden Materialien zulässig:
Putzoberflächen, Holzverkleidungen oder heimischen Natursteinen (Rötandstein, Muschelkalk) Gebäude aus massiven Natursteinen in ebener, nordischer oder nordamerikanischer Bauweise sind unzulässig.
Fenster sind nur in stehenden Formaten (Seitenverhältnis mind. 1:1,2) zulässig. Fensteröffnungen mit horizontalen Bränen > 1,00 m sind vertikal so zu fallen, dass Fensterflächen < 1,00 m entstehen. Dies gilt nicht für bodentiefe Öffnungen im Erdgeschoss. Satteldächer
3.3. Dachform
3.3.1. Dachneigung
30° - 55°
Bei Dachneigungen von 30° - 35° sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt und nur Hausbreiten bis max. 10,00 m zulässig.
3.3.2. Dacheindeckung/Dachgestaltung
Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot und rot - braun.
Bei Gauenbedeckungen sind unbehandelte Kupfer- und Zinkblech zulässig.
Seltliche Gauenbedeckungen sind in Putz, Holz oder unbehandeltem Kupfer- bzw. Zinkblech zulässig. Der Dachüberstand darf ortsgang- und traufseitig max. 30 cm betragen.
3.3.3. Gauen
Kleingauen sind bis zu einer Breite von max. 1,40 m zulässig. Die Summe der Gauenbreite darf max. 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche betragen.
Eine einzelne Großgaube pro Dachfläche des Hauptdaches mit max. 1/2 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche ist dann zulässig, wenn ansonsten in dieser Fläche keine Dachgauben oder Dachfenster eingebaut werden.
3.3.4. Gauen allgemein
Die Dachneigung des Wohnhauses muss bei Errichtung von Gauen mind. 35° betragen.
Die Gauenbreite wird auf Schieppgauben begrenzt. Je Dachfläche ist die gleiche Gauenabgrenzung -dachneigung und -verkleidung anzuwenden.
Die Wandhöhe der Gaube darf max. 2,00 m betragen. Es ist ein Abstand von der Außenkante Gaube zum Ortsgang und zur Traufe von mind. 70 cm einzuhalten. Der Abstand vom Fest zur Gauenoberkante muss mind. 70 cm betragen.
3.3.5. Einfriedungen
Straßenseitige Grundstücke sind mit Mauern und Hofforen in ortstypischer Bauweise zu schließen.
Höhe der Mauern bzw. Hoffore mind. 1,50 m.
Ortstypische Mauern bestehen aus:
Muschelkalk oder homogenem Mollrotsteinen, gemischt oder nur aus einem der beiden Gesteine in Sichtmauerwerk. Verputzte Mauerwerkswänden mit Abdeckungen aus o. g. Steinen oder unbehandeltem Zink- oder Kupferblech, bzw. Dachziegel, in den Mauern sind Türen zulässig.
Ortstypische Hoffore bestehen aus:
Zweiflügeligen Anlagen, hölzern aus Holz- oder Stahl- rahmenkonstruktionen mit strahlenseligen Bespannungen aus Holzbrettern, geschlossene Anordnung.
Die Oberseite des Tores ist entweder waagrecht oder geneigt mit max. 10° Kräng zum Tor. Oberseitige Abdeckung aus Zink- oder Kupferblech.
Bei Anlagen mit "Überdachung" siehe Bild kann die Deckung mit Ziegeln oder o. g. Blechen erfolgen.
Die obere Hälfte dieser Anlagen kann wie in Bild 1 dargestellt in durchlässiger Anordnung erstellt werden.



II. HINWEISE

7. **HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
 - 7.1. geplante Abwasserleitung
 - 7.2. geplante Wasserleitung
8. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
 - 8.1. Unzulässige Anlagen
- Blech- und Fertiggaragen
- große Gebäudeanbauten bzw. -verkleidungen
- Maschinenräume
 - 8.2. Schallschutz
 - 8.3. Emissionsradius um Anwesen Schlossstraße 4, Fl. Nr. 5
Bei Bauanträgen, bei denen die geplanten Wohngebäude ganz oder teilweise in den Emissionsradius eingreifen, muss überprüft werden, ob eine bauliche Zulässigkeit hinsichtlich der Emissionen gegeben ist. Dies ist mit dem Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Main - Spessart abzuklären.

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Flächen für Garagen Vorschlag
- Flächen für Wohnhaus Vorschlag
- erforderlicher Gebäudeabruch, um Bebauungsplan umzusetzen
- vorhandene Abwasserleitung
- vorhandene Wasserleitung
- vorhandene 0,4 kV - Freileitung der e-on Bayern AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich
- vorhandene 0,4 kV - Niederspannungskabel der e-on Bayern AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich

- DENMALSCHUTZ**
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmalen nach Art. 8 Abs. 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Schloss Seehof, 96117 Memmendorf zu melden.
Gem. Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind die aufgefundenen Gegenstände und die Fundort unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- UMWELTSCHUTZ**
Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zeltene zu entrichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.
- WASSERVERSORGUNG**
Im Hinblick auf § 1a Wasserhaushaltsgesetz (sparsame Verwendung des Wassers) und das "unterflächliche Wassermangengebiet" ist auf einen sparsamen Umgang mit dem "Lebensmittel Nr. 1 Trinkwasser" zu achten.
- ABWASSERABLEITUNG**
Im Baugrund angeordnetes Fremdwasser (Quelle, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Kanalisation zugeführt werden.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Der Landkreis Main - Spessart umfasst grundwasserempfindliche Kartgebiete und Gebiete mit künftigen Untergrund. In solchen Bereichen ist die wasserundurchlässige Gestaltung (zur unmittelbaren Verankerung des Niederschlags) von Wegen und Plätzen mit Kfz - Verkehr (z. B. Stellplätze oder Garageneinfahrten) grundsätzlich nicht zulässig. Ob und in welcher Form im Einzelfall Ausnahmen vertretbar sind, ist gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt zu prüfen. Von der genannten Ausnahme abgesehen, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Verankerung von Niederschlagswasser über die bebaute Bodenzone ausdrücklich begrüßt. Bei der Planung entsprechender Anlagen sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen.
- ALTLAGERUNGEN**
Sollten Altlagerungen angeordnet werden, sind sie in Abtätigung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und zu beseitigen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

IV. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Urspringen hat in seiner Sitzung vom 18.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altort Süd" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2009 öffentlich bekanntgemacht.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2008 hat in der Zeit vom 30.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 stattgefunden.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2008 hat in der Zeit vom 23.04.2009 bis 02.06.2009 stattgefunden.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2010 bis einschließlich 04.10.2010 beteiligt.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.06.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2010 bis 04.10.2010 öffentlich ausgestellt.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2010 wurden nochmals die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2011 bis einschließlich 11.03.2011 beteiligt.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2010 wurde mit der Begründung nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.2011 bis 01.03.2011 öffentlich ausgestellt.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2011 wurden nochmals die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2011 bis einschließlich 26.09.2011 beteiligt.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.07.2011 wurde mit der Begründung nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.08.2011 bis 22.09.2011 öffentlich ausgestellt.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Urspringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.02.2012 den Bebauungsplan "Altort Süd" vom 16.10.2007 in der Fassung vom 15.02.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Altort Süd" vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Altort Süd" vom in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtfertigung gem. § 44 Abs. 3 und 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB wurden hingewiesen.
Urspringen, den Nötscher Heinz, 1. Bürgermeister

bernd müller architekt
schenkgasse 111
97288 maxtheisrieden
info@bma-mor.de
fon ++49 9391 918240
fax ++49 9391 82117

bma

GEMEINDE URSPRINGEN
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN
"ALTORT SÜD"

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE URSPRINGEN, VERTRETEN DURCH
NÖTSCHER HEINZ, 1. BÜRGERMEISTER

| | | | |
|-----------|------------------------------------------------------------|---------------|-----------|
| DATUM | 2007-10-16 | PLANNHALT | LAGEPLÄNE |
| GEÄNDERT | 2008-10-14, 2010-06-08, 2010-10-14, 2011-07-18, 2012-01-11 | PROJEKT - NR. | 2007 - 37 |
| BEARBETER | SCHWAB | DATEI - BLATT | ENT_6e-1e |
| MASSTAB | 1:500 / 1:1000 | | |