TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 **Art der baulichen Nutzung**
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Hinterer Kies IV" wird entsprechend der BauNVO § 4 als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt

2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Zahl der Vollgeschosse
II (EG+ DG), III (UG+EG+DG), III (EG+1 OG+DG)
2.2 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
2.3 Pro Grundstück werden max. fünf Wohnungen zugelassen
3.0 **Bauweise**
Das Baugebiete ist in offener Bauweise (o) zu bebauen
Für die Bebauung nördlich der Staatsstraße Nr. 2438 wird eine geschlossene Bebauung festgelegt (g).
4.0 **Gestaltung baulicher Anlagen**
4.1 Dachneigung: 38 - 52 Grad
4.2 Firsthöhe: max. 6,50 m über letzter Geschoßdecke
4.3 Dachform: Satteldächer mit mittigem First
4.4 Dacheindeckung: Rot/rotbraune Tonziegel oder rot/rotbraune Betondachsteine
4.5 Kniestöcke: Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses bis Unterkante Sparren, darf max. 1,0 m betragen. Gemessen wird an der Außenseite der Wand
4.6 Dachgauben sind bis zu einer Einzelbreite von 2,5 m zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf ein Drittel der Länge der Traufwand nicht überschreiten
Der Abstand zum First muß mind. 1,50 m (gemessen in der Senkrechten) und zum Ortgang mind. 2,00 betragen
5.0 **Höhenfestsetzungen**
5.1 Für talseits der Straße liegende Gebäude:
Die Oberkante der Untergeschoßdecke darf max. 30 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße innerhalb der Gebäudelänge, liegen
5.2 Für bergseits der Straße liegende Gebäude und Gebäude an senkrecht zu den Höhenlinien verlaufenden Straßen:
Die Oberkante der Untergeschoßdecke darf max. 30 cm über Oberkante bergseits vorhandenen natürlichen Gelände, gemessen an der höchsten Geländestelle der bergseitigen Gebäudewand, liegen
6.0 **Stellplätze und Garagen**
6.1 Garagen sind mit Flach- oder Satteldach zu errichten. Bei Satteldachausführung ist die Dachneigung der Dachsegung des Hauptdaches anzugleichen, sofern die Firstrichtung parallel zum Hauptdach verläuft. Bei den Garagen der Bauzeile nördlich der Staatsstraße wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 45 Grad zwingend vorgeschrieben (Schallschutz).
6.2 Die Oberkante des Garagenfußbodens darf max. 30 cm über Oberkante Straßenverkehrsfläche, gemessen an der höchsten Stelle der Straße, innerhalb der Garagenlänge liegen
6.3 Überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.
6.4 Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, wassergebundene Decken usw.)

7.0 **Schallschutz** (gilt nur für die Bauzeile nördlich der Staatsstraße Nr. 2438)
7.1 Bei Wohngebäuden in dieser Bauzeile müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen in der schallzugewandten Gebäudeseite der Schallschutzklasse 2 entsprechen (Süd-, Ost-, und Westseite)
Diese Festsetzungen gelten auch für die Baugrundstücke mit den derzeitigen Flurnr. 435-437

7.2 Die Gebäudetiefen von Haupt- und Nebengebäude müssen mindestens 7,0 m betragen, die Dachneigung mindestens 45 Grad.
7.3 Schlafräume und Kinderzimmer müssen über Lüftungsmöglichkeiten auf der schallabgewandten Gebäudeseite verfügen. Falls es sich nicht vermeiden läßt, Ruheräume straßenseitig anzuordnen, sind diese mit einer schalldämmend wirkenden Zusatzlüftungseinrichtung auszustatten
7.4 Zum Schutz der Freiflächen (Terrassen) wird eine fugendichte Wand zur Straße hin zur Schallminderung empfohlen (z.B. Brettverwand bis zu einer Höhe von 2,00 m)
8.0 **Freiflächengestaltung**
8.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
8.2 Je angefangener 200 m2 Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang den bezeichneten Grundstücksgrenzen sind, entsprechend den Eintragungen im Bebauungsplan, hochstämmige, heimische Bäume zu pflanzen und mit heimischen standortgerechten Sträuchern zu unterpflanzen.
8.3 Einfriedungshecke sind mit Sträuchern (Gehölzen) und Stauden zu hinterpflanzen
8.4 **Pflanzbeispiele für Bäume**
Begleitpflanzung Sonnenstraße: tilia cordata (Winterlinde), Umfang mind. 12-14 cm
Begleitpflanzung Staatsstraße: acer platanoides (Spitzahorn), Umfang mind. 12-14 cm
Sonstige Straßenpflanzung und Grundstücksgrenzen: (mind. Hester, 2 x v)
acer campestre (Feldahorn), sorbus aucuparia (Eberesche), sorbus intermedia (schwedische Mehlbeere), tilia cordata (Winterlinde), prunus avium (Vogelkirsche) carpinus betulus (Hainbuche), heimische, hochstämmige Obstbäume, juglans regia (Walnuß)
Pflanzbeispiele für Sträucher
cornus sanguinea (Hartriegel), corylus avellana (Haselnuß), crataegus monogyna (Weißdorn), cornus mas (Cornelkirsche), euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
lonicera xylosteum (Heckenkirsche), prunus spinosa (Schlehe), prunus padus (Traubenkirsche), rosa canina (Hundsrose), sambucus nigra (Holunder), viburnum lantana (Schneeball)
amelanchier ovalis (Felsenbirne), ligustrum vulgare (Rainweide), rubus fruticosus (Brombeere)
Pflanzbeispiele für kletterpflanzen
hedera helix (Efeu), polygonum aubertii (Knotench), parthenocissus quinquefolia (wilder Wein)

9.0 **Einfriedungen, Geländemodellierungen**
9.1 Einfriedungen als Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes.
Einfriedungsmauern an seitlichen Grundstücksgrenzen sind als Sichtschutzmauer bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig (gemessen ab Geländeoberkante), wenn sie nicht länger als 4,0 m errichtet werden und im baulichen Zusammenhang mit dem Gebäude stehen.
9.2 Geländemodellierung
Gartenmauern für Geländemodellierung sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. (Sie sollen als Trockenmauer aus Natursteen hergestellt und begrünt werden)
Bei Auffschuttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.
Auffschuttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m sind unzulässig.
9.3 Die Grundstücke, die direkt an die Staatsstr. 2438 angrenzen, sind entlang der Staatsstraße mit einem offenmaschigen Zaun mit einer Höhe von mind. ca. 1,00 m einzufrieden.

10.0 **Materialien**
Es sollen möglichst naturliche Materialien verwendet werden
Nicht zugelassen sind
- glänzender Putz, glatte, glänzende oder polierte, großformatige Kunststoff- oder Blechverkleidungen,
- helle, glänzende, leuchtende, disharmonische Farben

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA — Allgemeines Wohngebiet
II — Max. Zahl der Vollgeschosse
o — Offene Bauweise
g — Geschlossene Bauweise
Baugrenze
Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Fußweg
Fahrsteifen
Parkstreifen mit Baumreihe
Fußweg
UWU-Trafostation
P — Öffentliche Parkplätze
f — Fußweg
Geltungsbereich für baurechtliche Feststetzungen (Schallschutzanforderung)
Bereich ohne Ein-und Ausfahrt
Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Ablagerungen, Aufschüttungen und Bewuchs über 80 cm freizuhalten.
Hauptversorgungsleitungen
20 kV-Leitung, UWU mit Schutzstreifen

Öffentliche Grünflächen
Anzupflanzende Bäume
Pflanzgebot für Hecken- und Einzelpflanzung als Übergang zur freien Landschaft
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen

Hinweise durch Planzeichen

Geplante Grundstücksgrenzen
Höhenlinie
Bestehende Grundstücksgrenzen
Vorhandene Wohn- u. Nebengebäude

Hinweise:

- Der Einbau von Regenwasserzisternen wird empfohlen
- Der Einbau von Anlagen erneuerbarer Energien wird empfohlen. Sie sind so auszuführen, daß sie die Gestalt des Baugebietes nicht beeinträchtigen.
- Versickerungsfördernde Maßnahmen
Bei der Bebauung sollen möglichst wenig Flächen versiegelt werden. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Dachflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, breitflächig versickert werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.09.1994 die Aufstellung des Bauhauungsplanes beschlossen. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.10.1994 (gemäß § 2 Abs.1 BauGB) ortsüblich.

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 06. März 1995 in der Fassung vom 20.Juni 1995, wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.Juli 1995 bis 14.August 1995 öffentlich ausgelegt.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 24. Oktober 1995 den Bebauungsplan vom 06. März 1995, in der Fassung vom 20.Juni 1995, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Ursprungen, den 10.9.1995
1. Bürgermeister Leo Eyrich

Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Main-Spessart gem. § 11 BauGB am 16.9.1995 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.10.95 AZ.: 510 - 610 erklärt, daß Rechtsverstöße bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht festgestellt wurden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 25.10.1995 im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ursprungen amtlich bekannt gemacht.

Auf die Bestimmungen und Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB, sowie die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB wurde hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 12 BauGB)

Der Bebauungsplan wird seit der Bekanntmachung zu den allgemeinen Dienststunden in der Gemeinde Ursprungen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Ursprungen, den 3.11.1995
1. Bürgermeister Leo Eyrich

GEMEINDE URSPRINGEN

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

HINTERER KIES IV

WALTER SENDELBACH, FREIER ARCHITEKT
97846 PARTENSTEIN, HAUPTSTR. 2, TEL., FAX 09356 / 766

URSPRUNGEN, 28. Juni 1995