TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse
III (UG+EG+DG).

3.0 Bauweise

Das Baugelände ist in offener Bauweise (o) zu bebauen.

4.0 Gestaltung baulicher Anlagen

4.1 Dachneigung: 38 - 48 Grad
4.2 Firsthöhe: max. 7,0 m über letzter Geschossdecke
4.3 Dachform: Satteldächer mit mittigem First
4.4 Dacheindeckung: Rote oder rotbraune Tonziegel, bzw. rote oder rotbraune Betondachsteine
4.5 Kniestöcke: Das Maß der Fensteroberkante des letzten Geschosses unter dem Dachgeschoss bis Unterkante Sparren, darf max. 1,0 m betragen. Gemessen wird an der Außenseite der Wand.
4.6 Dachgauben: Sie sind bis zu einer Einzelbreite von 2,50 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. 2,0 m betragen.
4.7 Abstandsflächen: Für die Abstandsflächen ist die BayBO anzuwenden.
4.8 Nebengebäude (Gartengerätehäuser, Holzlager, etc) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vorraussetzungen: Max. 75 m3 umbauter Raum, 30° Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude.

5.0 Höhenfestsetzungen

5.1 Die Oberkante der Untergeschossdecke darf max. 50 cm über Oberkante bergseits vorhandenen natürlichem 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 Dachneigung des Hauptdaches anzugleichen, sofern die Firstrichtung parallel zum Hauptdach verläuft.
6.2 Die Oberkante des Garagenfußbodens darf max. 50 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 Flächen zulässig.
6.4 Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit offenporigen Bodenbelägen zu befestigen (z. B. versickerungsfähiges Pflaster, Rasen- oder Drainfugenpflaster, wassergebundene Decke usw.)

7.0 Flächen für Eingriffe in Natur und Landschaft

Die vorhandene, landwirtschaftlich genutzte Fläche ist ökologisch aufzuwerten.
Pro ca. 150 m2 Fläche ist ein hochstämmiger Obst- oder Walnussbaum, gemäß der Angabe der unteren Naturschutzbehörde, zu pflanzen und zu unterhalten. (Ortstypische, bewährte Sorten)

8.0 Freiflächengestaltung

8.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerischzu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen 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 Einfriedungszäune sind mit Sträuchern (Gehölzen) und Stauden zu hinterpflanzen.

8.4 Pflanzbeispiele für Bäume

Straßenpflanzungen und Grundstückspflanzungen: (mind. Heister, 2 x verpflanzt)
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 volgare (Rainweide), rubus fruticosus (Brombeere).
Pflanzbeispiele für Kletterpflanzen
hedera helix (Efeu), polygonum aubertii (Knöterich), 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 1,80 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 1,50 m zulässig
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,50 m sind unzulässig.

10.0 Materialien

Es sind Materialien zu verwenden, die einen natürlichen Oberflächencharakter haben.
nicht zugelassen sind:
- glänzender Putz, glatte, glänzende oder polierte, großformatige Kunststoff- oder Blechverkleidungen,
- helle, glänzende, leuchtende, disharmonische Farben.

11.0 Freileitungen

Aus städtebaulichen Gründen sind Stromleitungen und Telefonleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA	Allgemeines Wohngebiet
III	Max. Zahl der Vollgeschosse
o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
GRZ= 0,35	Max. Höhe der Grundflächenzahl
GFZ= 0,80	Max. Höhe der Geschossflächenzahl
	Baugrenze
	Verkehrsflächen (Gehwegstreifen als Hinweis)
	Fußweg
W	Geplante Wasserleitung
K	Geplante Kanalleitung
	Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft (Streuobstwiese)
	Pflanzgebot für Hecken- und Einzelpflanzung als Übergang zur freien Landschaft (Grüngürtel)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Geplantes Gebäude mit Firstrichtung
	Geplantes unterirdisches 20kv-Kabel mit beiderseitigen Schutzstreifen

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

	Geplante Grundstücksgrenzen
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Wohngebäude und Nebengebäude
	Bestehendes unterirdisches 20kv-Kabel mit beiderseitigen Schutzstreifen
W	Bestehende Wasserleitung
K	Bestehende Kanalleitung
	20 KV-Leitung mit einem Leitungs-Ausübungsbereich 10,0 m beiderseits der Leitungsachse

TEXTLICHE 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.

Die vorhandene 20kv-Leitung wird komplett abgebaut und im Zuge der Erschließungsarbeiten als Erdleitung um das Baugebiet geführt. (Siehe Planeintrag)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2003 hat in der Zeit vom 1.12.2003 bis 8.12.2003 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom April 2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 3.5.2004 bis 4.6.2004 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... ~~wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB~~ in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Urspringen hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22.7.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom April 2003 als Satzung beschlossen

Urspringen, den 5.11.2004

1. Bürgermeister H. Nätscher

Der Satzungsbeschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 22.10.04 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit wirksam in Kraft getreten.

Urspringen, den 5.11.2004

1. Bürgermeister H. Nätscher

GEMEINDE URSPRINGEN

BEBAUUNGSPLAN M1:1000

HINTERER KIES VI

WALTER SENDELBACH, ARCHITEKT BDA
97857 URSPRINGEN, HAUPTSTR. 23, TEL: 09396/99976, FAX: -/99977

URSPRINGEN, APRIL 2003

GEÄNDERT AM:

DARSTELLUNG: **LAGEPLAN M1:1000**