

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A. Zeichnerische Festsetzungen

- A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)**
 Gewerbegebiet
 Der in der Planzeichnung mit "GE" bezeichnete Bereich wird nach § 8 BauNVO als "Gewerbegebiet" festgesetzt.
- A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze.
 GRZ max. 0,8
- A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Obergrenze.
 GFZ max. 1,4
- A.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Obergrenze.
 Max. zwei Vollgeschosse zulässig
- A.2.4 Firsthöhe
 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,00 m bzw. 12,00 m. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante im Mittel des bergseits natürlich anstehenden Geländes. Den oberen Bezugspunkt bildet der obere Abschluss des Gebäudes.
- A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- A.3.1 Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)
 Es ist die Errichtung der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der offenen Bauweise festgesetzt, jedoch dürfen auch Gebäude mit einer Länge von über 50,00 m errichtet werden.
- A.3.2 Baugrenze (gemäß § 23 BauNVO)
- A.4 Grünflächen**
- A.4.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- A.5 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- A.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Schmiedsberg"
- A.5.2 Zaunanlagen sind um einen Meter, gemessen von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- A.5.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

B. Textliche Festsetzungen

- B.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
Wandhöhe
 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt bei Dachneigungen kleiner als 10° max. 8,50 m. Als unterer Bezugspunkt dient die OK im Mittel des bergseits natürlich anstehenden Geländes. Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenkante Wand mit der Außenkante Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
- B.2 Abwasser und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)**
Oberflächenwasser
 Anfallendes, unverschmutztes Dach- und Oberflächenwasser ist soweit geologisch möglich auf der Grundstücksfläche zu versickern (siehe Hinweis G 10) oder in betriebseigenen Zisternen aufzufangen und wiederzuverwenden. Ein Notüberlauf erfolgt in den Mischwasserkanal.
- B.2.1 Freiflächen sowie Verkehrsflächen, auf denen nicht mit erheblichem LKW Verkehr zu rechnen ist, bzw. nur von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, sind mit versickerungsfähigen Oberflächen versehen werden.
- B.2.2 In Bereichen in denen mit Schadstoffen umgegangen wird, ist eine Vollversiegelung der betroffenen Oberfläche vorzusehen. Der Ablauf von Oberflächenwasser aus diesen Flächen und dessen Versickerung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überdachung) auszuschließen.

C. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- C.1 Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)**
 Als Dacharten sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 20° für gewerbliche Bauten und 18° bis maximal 38° für Büro- und Wohngebäude zur Waagerechten zulässig. Flachdächer sind zu begrünen.
- C.2 Photovoltaik, Sonnenkollektoren (Art. 81 BayBO)**
 Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf der Dachhaut sind zulässig.
- C.3 Äußere Gestaltung der Gebäude (Art. 81 BayBO)**
 Zulässig sind nur stein-, erd- und landschaftsgebundene Farbtöne.
- C.4 Einfriedungen (Art. 81 BayBO)**
 Einfriedungen sind in durchlässiger Bauweise herzustellen. Mauern sind unzulässig.
- C.5 Geländeänderungen (§9 Abs.1 Nr. 17 BauGB)**
 Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 1,5 m zulässig. An das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke ist übergangslos anzuschließen.
- C.6 Werbeanlagen (Art. 81 BayBO)**
 Folgende Werbeanlagen sind unzulässig:
 - Bewegliche oder blinkende Lichtwerbeanlagen jeglicher Art
 - Werbung in grellen Farbtönen

D. Grünordnerische Festsetzungen

- D.1 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten. Ein Überfahren der festgesetzten Grünflächen, das nachhaltige Schädigungen bewirkt, ist nicht zulässig.
- D.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
 Private Grünflächen
 - Die Eingrünung ist mit heimischen Gehölzpflanzen durchzuführen. Mindestqualität für Sträucher: vStr. 100-150. Es ist ein Pflanzabstand der Eingrünung von 1,5 - 2,5 m einzuhalten.
 - Pro 1.200 qm nicht überbauter Fläche sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
 - Jeder 5. PKW-Stellplatz ist mit einem standortgerechten Laubbaum (Mindestqualität: H 3xv. 16-18) zu überstellen. Die Baumscheibe ist gemäß den Regeln der Technik mit mindestens 6 qm zu dimensionieren. Der Wurzelraum ist mit mindestens 12 m³ zu bemessen.

E. Artenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- E.1 Baufeldbeschränkung**
 - Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
 - Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
 - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.
- E.2 Schutzmaßnahmen**
 Private Grünflächen sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Sie dürfen weder während der Bau- noch während der Betriebsphase als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden.
- E.3 Vermeidungsmaßnahme**
 - Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind hiervon ausgenommen.
 - Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufheizung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine warme weiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 3 m zu beschränken.

F. Nachrichtliche Übernahme

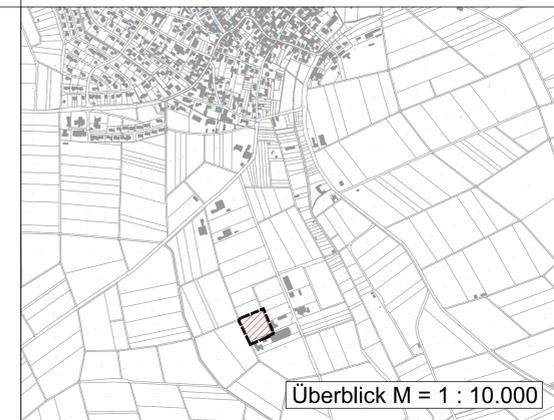
- F.1 Sollen bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archaische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)
- F.2 Umgrenzung des verorteten Bodendenkmals D-6-6124-0070 (Art. 7 Abs. 4 BayDSchG)
- F.3 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen (§202 BauGB). Nicht mehr benötigte Oberböden sind in der örtlichen Landwirtschaft zu verwerten. Hierbei ist § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) und den anerkannten Regeln der Technik zu beachten.
- F.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Schmiedsberg" und der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Schmiedsberg".
- F.5 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten. Gezielte Grundwasserabsenkungen sind nicht zulässig.
- F.6 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Schmiedsberg"

G. Hinweise

- G.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt teilweise an landwirtschaftliche Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch als für ein Baugebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.
- G.2 Das anfallende Abwasser wird der gemeindeeigenen Kläranlage zugeleitet und ist gemäß den Regeln der Technik zu reinigen.
- G.3 Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase sind keine unzulässigen Stoffe sowie gesetzlich verbotene Stoffe und Techniken zu verwenden. Es wird die Verwendung umweltverträglicher und nachhaltiger Materialien empfohlen. Die erforderlichen Auflagen und Maßnahmen bei der Verwendung von Gefahrstoffen sind einzuhalten.
- G.4 Grund-, Quell-, Drainage-, Hang-, und / oder Sickerwasser sind nicht in den Misch-/ Schmutzwasserkanal einzuleiten, sondern über geeignete Versickerungseinrichtungen zurückzuhalten, abzuleiten oder zu versickern.
- G.5 Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist nach Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.
- G.6 Hebeanlagen
 Eine Prüfung, ob die zu errichtenden Gebäude mit natürlichem Gefälle an das Kanalnetz angeschlossen werden können ist erforderlich. Ist dies aufgrund der geplanten Höheneinstellung der Gebäude und der Topographie nicht möglich, ist eine Hebeanlage einzubauen.
- G.7 Schutz vor Grund-, Hang- und Schichtenwasser
 Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden
- G.9 Sollen Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.
- G.10 Sollte eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Dach- und Oberflächenwassers geplant sein, ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen
- G.11 Die Erstellung eines geotechnischen Gutachtens durch den Bauherren wird empfohlen.

H. Zeichnerische Hinweise

- H.1 Flurstücksgrenze (Bestand)
- H.2 Flurnummer (Bestand)
- H.3 Gebäude mit Nebengebäude (Bestand)
- H.4 Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand)
- H.5 Nutzungsschablone



Überblick M = 1 : 10.000

I. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am xx.xx.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.2023 hat in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.2023 hat in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 beteiligt.
- Der Entwurf der 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.2023 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2023 bis xx.xx.2023 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Urspringen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2023 die 2. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2023 als Satzung beschlossen.

Urspringen, den (Siegel)

.....
 Herrich, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
 Urspringen, den (Siegel)

.....
 Herrich, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss über die 2. Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig.
 Urspringen, den (Siegel)

.....
 Herrich, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Urspringen
 Kreis: Main-Spessart



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan 2. Änderung und Erweiterung "Am Schmiedsberg"

VORENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner



Bettliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.i-auctor.de | Mail info@i-auctor.de

Bearbeitung: Röser
 Prüfung: Öchsner
 Urs22-0001

Datum: 27.07.2023

