

1 = WA III 0  
UG/EG/DG



**Hinweise:**

- Der Einbau von Regenwasserzisternen und Anlagen für erneuerbare Energien werden empfohlen.
- 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.
- **Pflanzbeispiele für Bäume**  
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), Ionicera 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 (Knöterich), parthenocissus quinquefolia (wilder Wein)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 24.3.98 die Aufstellung des Baubauungsplanes beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB)  
Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.8.98 (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB) ortsüblich.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes vom 30.6.98 der Fassung vom 1.11.98 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.11.1998 bis 4.01.1999 öffentlich ausgelegt.  
Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 12.01.1999 den Bebauungsplan vom 30.6.98, in der Fassung vom 1.11.98, gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Urspringen, den 12.1.1999

*Heinz Natscher*  
Bürgermeister Heinz Natscher

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung**  
Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Hinterer Kies V" 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)
  - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4
  - 2.3 Die Abstandsflächenregelung erfolgt gemäß Art. 6 und Art. 7 der BayBO
- 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. 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 Ortsgang mind. 2,00 betragen.
  - 4.7 Zur optimalen Ausrichtung zur Sonne, sind die Hausgiebel parallel zur grundstücks-teilenden Grenze anzuordnen. Ausnahme: 2 Bauplätze oberhalb der nördlichen Verbindungsstraße.
- 5.0 Höhenfestsetzungen**
  - 5.1 Für talwärts 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 bergwärts der Straße liegende Gebäude:  
Die Oberkante der Untergeschoßdecke darf max. 30 cm über Oberkante bergwärts 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.
  - 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 Freiflächengestaltung**
  - 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen und standortgerechten Pflanzenarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - 7.2 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> 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.
  - 7.3 Einfriedungszäune sind mit Sträuchern (Gehölzen) und Stauden zu hinterpflanzen.

- 8.0 Einfriedungen, Geländemodellierungen**
- 8.1 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 Sichtschuttmauer 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.
- 8.2 Geländemodellierung**  
Gartenmauern für Geländemodellierung sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. (Sie sollen als Trockenmauer aus Naturstein hergestellt und begrünt werden)  
Bei Aufschüttungen und Abgrabungen auf dem Baugrundstück darf der natürliche Geländeverlauf nicht wesentlich verändert werden.  
Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m sind unzulässig.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>III</b>	Max. Zahl der Vollgeschosse
<b>o</b>	Offene Bauweise
	Baugrenze
	Verkehrsflächen Fußweg
	Pflanzgebiet für Hecken- und Einzelpflanzung als Übergang zur freien Landschaft
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen
<b>Hinweise durch Planzeichen</b>	
	Geplante Grundstücksgrenzen
	Höhenlinie
	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Vorhandene Wohn- u. Nebengebäude
	Unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan „Hinterer Kies V“ vom 30.6.1998 in der Fassung vom 1.11.1998, wurde am 22.11.1999 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan „Hinterer Kies V“ ist damit in Kraft getreten.

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

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

Urspringen, den 22.1.1999

*Heinz Natscher*  
1. Bürgermeister Heinz Natscher



**GEMEINDE URSPRINGEN  
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000  
HINTERER KIES V**

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

*Walter Sendelbach*  
URSPRINGEN, 30. JUNI 1998