

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. 0,7
- 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 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 Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- A.4.1 Straßenverkehrsfläche
- A.4.2 Straßenbegrenzungslinie
- A.4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- A.5 Grünflächen**
- A.5.1 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- A.5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- A.6 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12)**
 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser zur Anlage einer unterirdischen Löschwasserversorgung
- A.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- A.7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Schmiedsberg"
- A.7.2 Zaunanlagen sind um einen Meter, gemessen von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- A.7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche für eine unterirdische Löschwasserversorgung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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.2.2 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.
 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**
 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.
- C.2 Photovoltaik, Sonnenkollektoren**
 Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren auf der Dachhaut sind zulässig.
- C.3 Äußere Gestaltung der Gebäude**
 Zulässig sind nur stein-, erd- und landschaftsgebundene Farbtonne.
- C.4 Einfriedungen**
 Einfriedungen sind in durchlässiger Bauweise herzustellen. Mauern sind unzulässig.
- C.5 Geländeänderungen**
 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**
 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 überbaubar 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 m² zu bemessen.
- D.3 Baubedingter Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Es ist ein baubedingter Ausgleich von insgesamt 0,45 ha zu erbringen. Der Ausgleich wird extern auf folgender privater Fläche erbracht: FlNr. 1567 der Gemarkung Urspringen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird für die südliche Teilfläche, gemäß Pflanzstellung folgendes festgesetzt:
 - Ansaat mit autochthonem, artenreichem Extensivgrünland.
 - Pflege: Mahd 1-2 x pro Jahr mit Entfernung des Mahdgutes, kein Dünger oder Biozideinsatz.
 - Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist von Überbauung, Versiegelung und Ablagerungen jeglicher Art (z.B. Baumaterialien oder Gartenabfällen) freizuhalten.

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 Beseitigung der Vegetation / Vermeidungsmaßnahme Feldvögel
 - Entfernen der vorhandenen Vegetation ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zulässig, jedoch zeitnah zum Baubeginn.
 - Eine Schwarzbrache ist bis Baubeginn zu erhalten.
 - Für das Entfernen der Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- E.3 Baufeldräumung
 Vor Beginn der Bauarbeiten, insbesondere vor Abschieben des Oberbodens muss sichergestellt sein, dass keine aktuellen Bruten von Feldvögeln auf der Fläche vorhanden sind.
- E.4 Archäologische Untersuchungen
 Ist ein Oberbodenabtrag im Zuge archäologischer Untersuchungen erforderlich, ist dieser erst zulässig, wenn keine Vogelbruten von Bodenbrütern auf der Fläche vorhanden sind.
- E.5 Bauliche Vermeidungsmaßnahme
 - Nächtliche Baumaßnahmen sind unzulässig.
 - Gebäudegestaltung: Die Verwendung spiegelnder Materialien (außer Fenster) an der Außenfassade und auf Dächern ist unzulässig.
 - Es sind insektenfreundliche Lampen und Leuchtkörper zu verwenden und eine Abstrahlung nach oben zu vermeiden.
- E.6 Betriebsbedingte Vermeidungsmaßnahme:
 Eingrünung des Baugebietes als Abschirmung

F. Nachrichtliche Übernahme

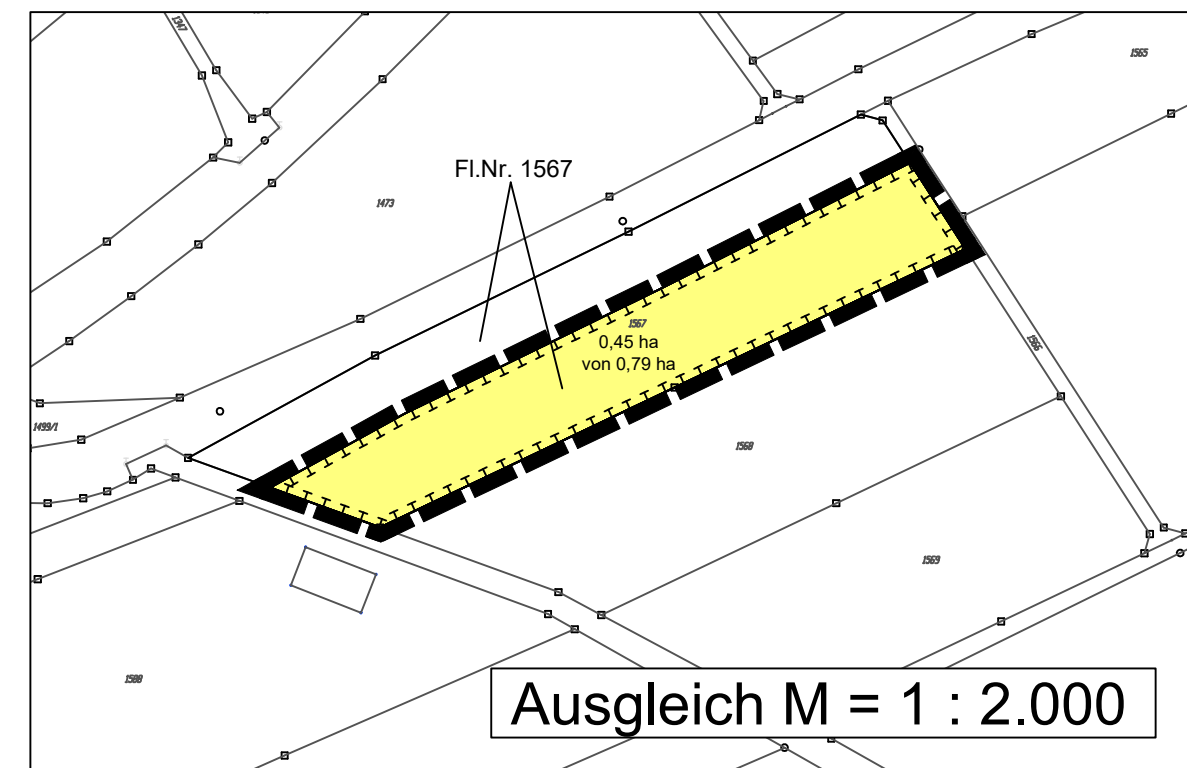
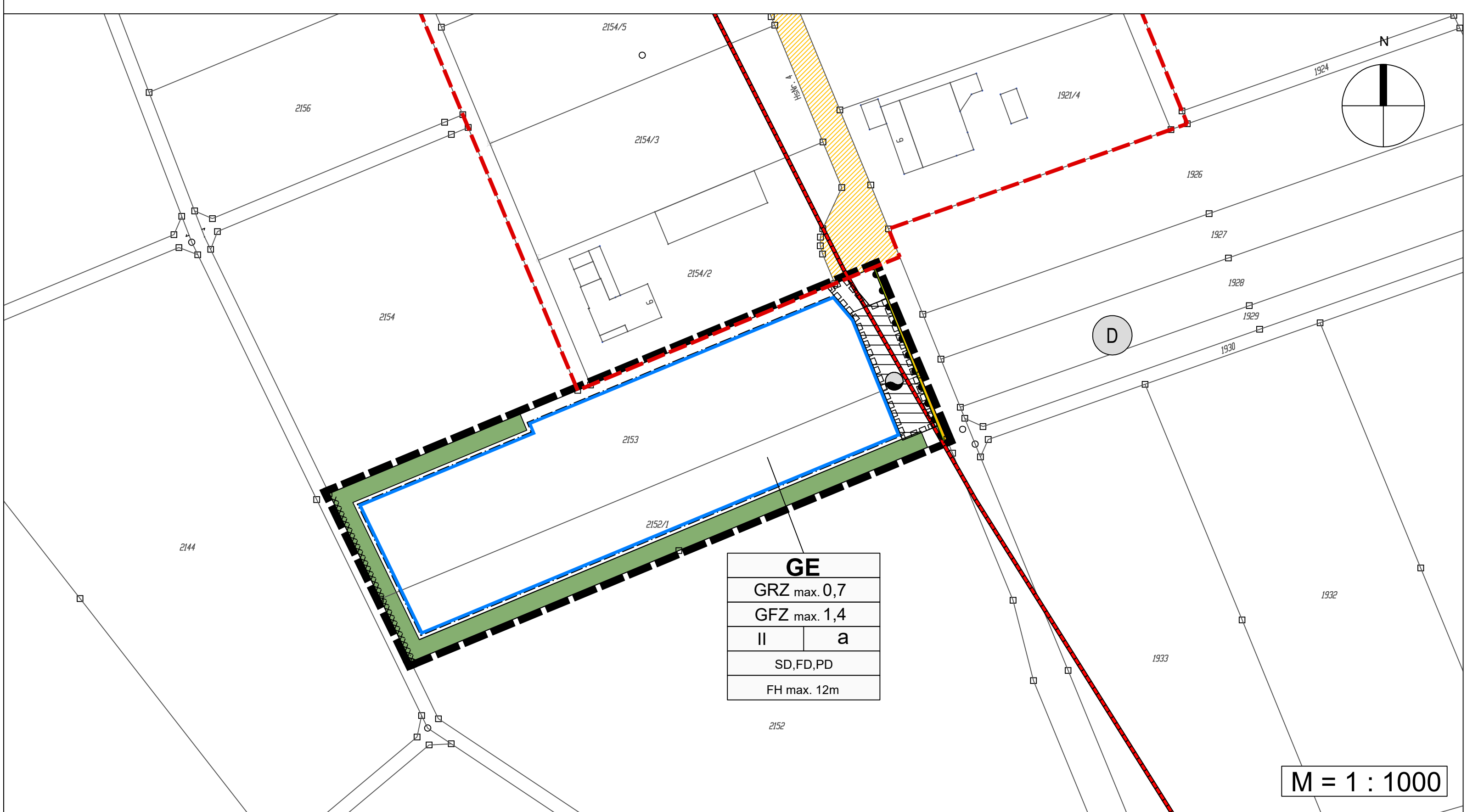
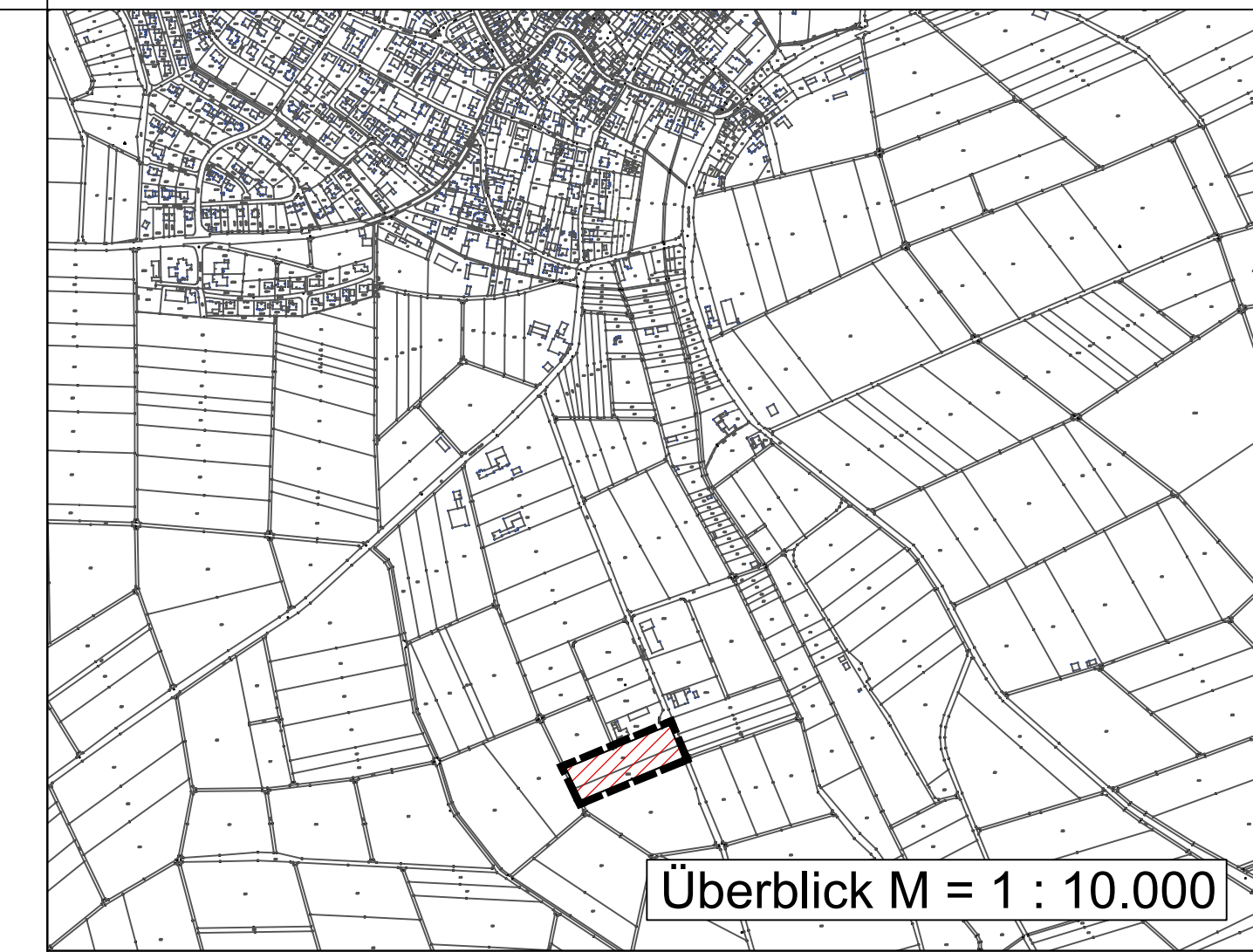
- F.1 Es wird darauf hingewiesen, dass wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, einer Erlaubnis durch die zuständigen Fachbehörden bedarf. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist (Art. 7 Abs.1 BayDSchG).
- D** Umgrenzung des georteten Bodendenkmals D-6-6124-0070 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- F.2 Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
 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.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Schmiedsberg"
- F.4 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.5 Bei Planung und Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme ist die geltende Wasserschutzgebietsverordnung der Urspringer Gruppe vom 29.07.1997 zu berücksichtigen. Insbesondere sind die in § 3 Abs. 1 der Wasserschutzgebietsverordnung genannten Verbote oder nur beschränkt zulässigen Handlungen zu beachten.

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 Schmutzwasser 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 oder zu versickern.
 Die Versorgung des Gebietes mit Trink- und Brauchwasser ist nach Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt. Das Löschwasser ist nach dem Bau der festgesetzten unterirdischen Zisterne sichergestellt. Der Eintrag einer Grunddienstbarkeit ist erforderlich.
- G.5 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.6 Schutz vor Grund-, Hang- und Schichtenwasser
 Bauwerke und Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breittflächigen Oberflächenabfluss gefährdet werden könnten, sollen höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden
- G.7 Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.
- G.8 Sollten Altlasten angetroffen werden, so sind diese in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und ordnungsgemäß zu beseitigen.
- G.9 Sollte eine Versickerung des anfallenden, unverschmutzten Dach- und Oberflächenwassers geplant sein, ist die Versickerungsfähigkeit durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen

H. Zeichnerische Hinweise

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



I. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 06.06.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.04.2018 hat in der Zeit vom 30.04.2018 bis 06.06.2018 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 06.11.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.09.2018 wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2018 bis 06.11.2018 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Urspringen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Urspringen, den (Siegel)

Herrlich, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Urspringen, den (Siegel)

Herrlich, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Urspringen
 Kreis: Main-Spessart



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Schmiedsberg" 1. Änderung

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Aktor
INGENIEUR
 GmbH

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

Bearbeitung: Röser Datum: 12.04.2018
 Prüfung: Roppel, Öchsner geändert: 13.09.2018
 Urs17-0001 redaktionell geändert: 18.12.2018