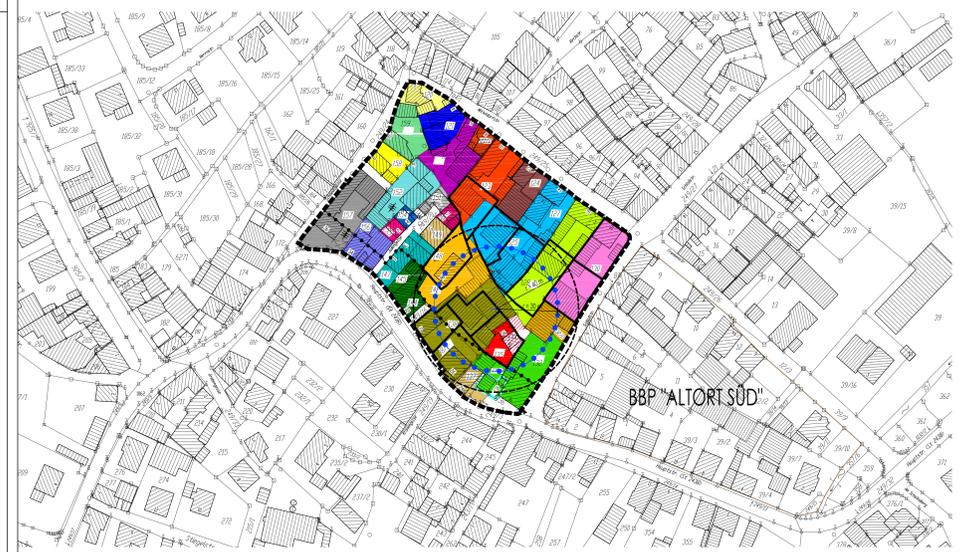


LAGEPLAN BEBAUUNGSPLAN M. 1:500



ÜBERSICHTSLAGEPLAN "EIGENTUMSVERHÄLTNISSE" M. 1:1000



ÜBERSICHTSLAGEPLAN "NEUE BAUGRUNDSTÜCKE" M. 1:1000

I. FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB und Art. 91 BayBO

- 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Altort Nord"
- 1.2. Hauptstrichrichtung zwingend
- 1.3. Flächen für Garagen zwingend
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 2.1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 1990
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG UND ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE
- 3.1. GRZ 0,6
- 3.2. Gebäudehöhen
Die Gebäudehöhe wird über die Wandhöhe festgesetzt. Die Wandhöhe (WH) im Sinne von Art. 6 Abs. 4 BayBO bezieht sich auf die Oberkante vorhandenes, natürlicher Gelände am höchsten Geländepunkt der bergseitigen Gebäudewand.
Diese Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung teilt die Gebiete der verschiedenen festgesetzten Wandhöhen (WH) untereinander ab.
- 3.3. Kniestöcke
Das Sparrenwiderlager darf max. 75 cm über der OK Rohfußboden der letzten Geschosse liegen.
Der Abstand von Unterkante Sparren bis Oberkante Fensteröffnung darf max. 1,00 m betragen.
Die Verkleidung der Außenwandflächen ist mit folgenden Materialien zulässig:
Putzoberflächen, Holzverkleidungen oder herkömmlichen Natursteinen (Roh- oder Muschelkalk) Gebäude aus massiven Holztafeln in alpinen, nordischer oder nordamerikanischer Bauweise sind unzulässig.
Fenster sind nur in bestehenden Formaten (Seitenverhältnis mind. 1 : 1,2) zulässig.
Fensteröffnungen mit horizontalen Breiten > 1,00 m sind vertikal so zu teilen, dass Fensterhöhen < 1,00 m entstehen.
- 3.4. Außenwandflächen
Dies gilt nicht für bodentiefe Öffnungen im Erdgeschoss: Satteldächer
- 3.5. Fenster-/Fensterlästergestaltung
- 3.6. Dachform
Satteldächer
- 3.7. Dachneigung
30° - 55°
Bei Dachneigungen von 30° - 35° sind zwingend zwei Vollgeschosse festzusetzen und nur Holztreppen bis max. 10,00 m zulässig.
- 3.8. Dacheindeckung/Dachgestaltung
Ziegel und Betondachsteine in den Farben rot und rot - grau.
Bei Gaubeneindeckungen sind zusätzlich unbehandelte Kupfen und Zinkbleche zulässig.
Seltliche Gaubeneindeckungen sind in Putz, Holz oder unbehandeltem Kupfer- bzw. Zinkblechen zulässig.
Dachüberstände darf ortsgang- und hausseitig max. 30 cm betragen.
- 3.9. Gaubnen
- 3.9.1. Kleingauben
Kleingauben sind bis zu einer Breite von max. 1,40 m zulässig. Die Summe der Gaubentiefe darf max. 1/2 der Traufbreite der jeweiligen Dachfläche betragen.
- 3.9.2. Großgauben
Eine einzelne Großgaube pro Dachfläche des Hauptdaches mit max. 1/2 der Traufbreite der jeweiligen Dachfläche ist dann zulässig, wenn ansonsten in dieser Fläche keine Dachgauben oder Dachfenster eingebaut werden.
- 3.9.3. Gauben allgemein
Die Dachneigung des Wohnhauses muss bei Errichtung von Gauben mind. 35° betragen.
Die Gaubenform wird auf Schleppgauben begrenzt. Die Dachfläche ist die gleiche Gaubeneindeckung, -dachneigung und -verkleidung anzuwenden.
Die Wandhöhe der Gaube darf max. 2,00 m betragen. Es ist ein Abstand von der Außenkante Gaube zum Ortsgang und zur Traufe von mind. 70 cm einzuhalten. Der Abstand vom First zur Gaubendachfläche muss mind. 70 cm betragen.
Straßenseitige Grundstücke sind mit Mauern und Hofreihen in orthoptischer Bauweise zu schließen (s. Bilder).
Höhe der Mauern bzw. Hofreihen mind. 1,50 m.
Orthoptische Mauern bestehen aus:
Muschelkalk oder homogenem Mainortstein, gemischt oder nur aus einem der beiden Gesteine in Stichtmauerwerk. Verputzte Mauerwerkswänden mit Abdeckungen aus o. g. Steinen oder unbehandeltem Zink- oder Kupferblechen, bzw. Dachziegeln. In den Mauern sind Türen zulässig.
Orthoptische Hofreihen bestehen aus:
Zweiflügeligen Anlagen, höfseitig aus Holz- oder Stahl- rahmenkonstruktionen mit streifenförmigen Bedeckungen aus Holzblechen, geschlossene Anordnung.
Die Oberseite des Tores ist entweder waagrecht oder geneigt mit max. 10° längs zum Tor. Oberseitige Abdeckung aus Zink- oder Kupferblech.
Bei Anlagen mit "Überdachung" siehe Bild kann die Deckung mit Ziegeln oder o. g. Blechen erfolgen.
Die obere Hälfte dieser Anlagen kann wie in Bild 1 dargestellt in durchlässiger Anordnung erstellt werden.
- 3.10. Einfriedigungen

6. VERKEHRSLÄCHEN
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
7. HAUPTVERSORGUNGSG- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
- 7.1. geplante Abwasserleitung
- 7.2. geplante Wasserleitung
8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 8.1. zu pflanzende Bäume
9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- 9.1. Unzulässige Anlagen
- Blech- und Fertiggerägen
- große Gebäudefassaden bzw. -verkleidungen
- Maschendrahtzäune
- 9.2. Schallschutz
Bei Wohngebäuden entlang der Hauptstraße süd - westlich der Festschur hat die Anordnung der schutzwürdigen Räume auf einer von der Hauptstraße abgewandten oder abgeschirmten Gebäudeseite zu erfolgen.
Für Räume, die nicht auf diese Weise geschützt werden können, ist ein baulicher Schallschutz vorzusehen, der zumindest in den geschlossenen Innenräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.
Schallsäume, die der Hauptstraße zugewandt sind, müssen mit einer schallgedämmten Lüftungsbleichung ausgestattet sein, die es erlaubt die Schallmindererter zur Nachtzeit geschlossen zu halten.
Die Anforderungen der DIN 4109 sind zu beachten.
- 9.3. Emissionsradius abhängig vom Eintritt bestimmter Umstände gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Emissionsradius um Anwesen Hauptstrasse 26, Fl. Nr. 138
In diesem Emissionsradius von 30 m um die Emissionsquelle sind Aufenthaltsräume nur dann zulässig, wenn die Verhaltung auf Fl. Nr. 138 aufgegeben wird oder wenn die Baulichkeit des Hauses auf andere Weise (z. B. Be- und Entlüftungsanlage mit Zuführungen oberhalb des Emissionsradius) gewährleistet ist.

II. HINWEISE

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Flurnummern
- Maßangabe in Meter
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Flächen für Garagen Vorschlag
- Flächen für Wohnhaus Vorschlag
- erforderlicher Gebäudeabruch, um Bebauungsplan umzusetzen
- vorhandene Abwasserleitung
- vorhandene Wasserleitung
- vorhandene 0,4 kV - Freileitung der e-on Bayern AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich
- vorhandenes 0,4 kV - Niederspannungskabel der e-on Bayern AG mit beiderseits 1,00 m Schutzzonebereich

DENKMALSCHUTZ

Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern nach Art. 8 Abs. 1 und 3 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Bay. Landesamt f. Denkmalpflege, Schloss Seeshof, 96117 Memmelsdorf zu melden.
Gem. Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

UMWELTSCHUTZ

Aus Gründen des sparsamen Umganges mit Brauchwasser wird empfohlen eine Zisterne zu errichten, ebenso soll nach Möglichkeit die Solarenergie genutzt werden.

WASSERVERSORGUNG

Im Hinblick auf § 1a Wasserhaushaltsgesetz (sparsame Verwendung des Wassers) und das "unterirdische Wassermangelgebiet" ist auf einen sparsamen Umgang mit dem "Lebensmittel Nr. 1 Trinkwasser" zu achten.

ABWASSERABLEITUNG

Im Baugrund angeordnetes Fremdwasser (Quell-, Drain- und Schichtenwasser) darf nicht der Kondatation zugeführt werden.

NIEDERSCHLAGSWASSER

Der Landkreis Main - Spessart umfasst grundwasserseitige Kartgebiete und Gebiete mit künftigen Untergund. In solchen Bereichen ist die wasserdruchlässige Gestaltung (zur unmittelbaren Versickerung des Niederschlags) von Wegen und Plätzen mit Kfz - Verkehr (z. B. Stellplätze oder Garagenzufahrten) grundsätzlich nicht zulässig. Ob und in welcher Form ein Einzelfall Ausnahmen vertretbar sind, ist gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt zu prüfen. Von der genannten Ausnahme abgesehen, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Versickerung von Niederschlagswasser über die ballastige Bodenzone ausdrücklich begrüßt. Bei der Planung entsprechender Anlagen sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen und Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Die in dem Merkblatt enthaltenen Nachweise sind zu führen.

ALTLAGERUNGEN

Sollten Altlagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt zu erkunden und zu beseitigen.

EMMISSIONSRADIUS UM ANWESEN HAUPTSTRASSE 26, Fl. Nr. 138

In der Zone zwischen 30 m und 40 m Emissionsradius ist mit einer erhöhten Geräuschbelastung durch die Verhaltung auf Fl. Nr. 138 zu rechnen. Hierzu sind geeignete Maßnahmen, z. B. Orientierung der Fenster und Öffnungen, Einbau von Lüftungsanlagen, angraten.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

IV. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Urspringen hat in seiner Sitzung vom 18.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altort Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.03.2009 öffentlich bekanntgemacht.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2008 hat in der Zeit vom 30.03.2009 bis einschließlich 30.04.2009 stattgefunden.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2008 hat in der Zeit vom 23.04.2009 bis 02.06.2009 stattgefunden.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.08.2010 bis einschließlich 04.10.2010 beteiligt.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.05.2010 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.09.2010 bis 04.10.2010 öffentlich ausgestellt.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2010 wurden nochmals die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2011 bis einschließlich 11.03.2011 beteiligt.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.12.2010 wurde mit der Begründung nochmals gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2011 bis 01.03.2011 öffentlich ausgestellt.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Urspringen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.11.2011 den Bebauungsplan "Altort Nord" vom 16.10.2007 in der Fassung vom 02.11.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Altort Nord" vom wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Altort Nord" vom in der Fassung vom ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtfolgung gem. § 44 Abs. 3 und 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB wurden hingewiesen.

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

Urspringen, den
Nätscher Heinz, 1. Bürgermeister

bernd müller architekt
schenkgasse 111
97628 marktheidenfeld
info@bma-mor.de
fon ++49 9391 918240
fax ++49 9391 82117



GEMEINDE URSPRINGEN
LANDKREIS MAIN - SPESSART

BEBAUUNGSPLAN
"ALTORT NORD"

ARCHITEKT: BERND MÜLLER, BAYAK 177523

GEMEINDE URSPRINGEN, VERTRETEN DURCH
NÄTSCHER HEINZ, 1. BÜRGERMEISTER

DATUM	2007-10-16	PLANNHALT	LAGEPLÄNE
GEÄNDERT	2008-04-14, 2010-05-25, 2010-10-14, 2011-10-02	PROJEKT - NR.	2007 - 39
BEARBEITER	SCHWAB	DATEI - BLATT	ENT_64-1d
MASSSTAB	1:500 / 1:1000		

