

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 i.V.m. § 1 Abs. 6 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 Höhe Baulicher Anlagen
 A.2.4.1 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m über der OK des natürlich vorhandenen Geländes.
 A.2.4.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt max. 8,50 m bei Dachneigungen kleiner als 10°. Als unterer Bezugspunkt dient die OK des 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.
- 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- A.5.1 Private Grünfläche
- A.5.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- A.6 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- A.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Schmiedsberg"
- A.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Am Schmiedsberg"
- A.6.3 Umgrenzung des georteten Bodendenkmals D-6-6124-0070

B. Textliche Festsetzungen

- B.1 Abwasser und Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)**
Oberflächenwasser
- B.1.1 Anfallendes, sauberes Dach- und Oberflächenwasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder in betriebseigenen Zisternen aufzufangen und wiederzuverwenden.
- B.1.2 Freiflächen sowie Verkehrsflächen, auf denen nicht mit erheblichem LKW Verkehr zu rechnen ist, bzw. nur von einer geringen Verschmutzung ausgegangen werden kann, können 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**
 Zulässig sind nur stein-, erd- und landschaftsgebundene Farbtöne.
- C.4 Einfriedungen**
 Einfriedungen sind in durchlässiger Bauweise herzustellen. Mauern sind unzulässig.
- C.6 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.7 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.
- D.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)**
 Private Grünflächen
 - Die Eingrünung ist mit heimischen Gehölzpflanzen durchzuführen.
 - 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 Laubbäum zu überstellen. Die Baumscheibe ist gemäß den Regeln der Technik mit 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: Fl.Nr. 1567 der Gemarkung Urspringen
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird für die südliche Teilfläche, gemäß Plandarstellung 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 spiegelnnder 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 Bodendenkmäle 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).
- Archäologische Maßnahmen sind fachgerecht, vor Baubeginn, durchzuführen. Funde von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG unverändert zu belassen.
- 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 für Bodenverbesserungen in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutzverordnung) zu beachten.

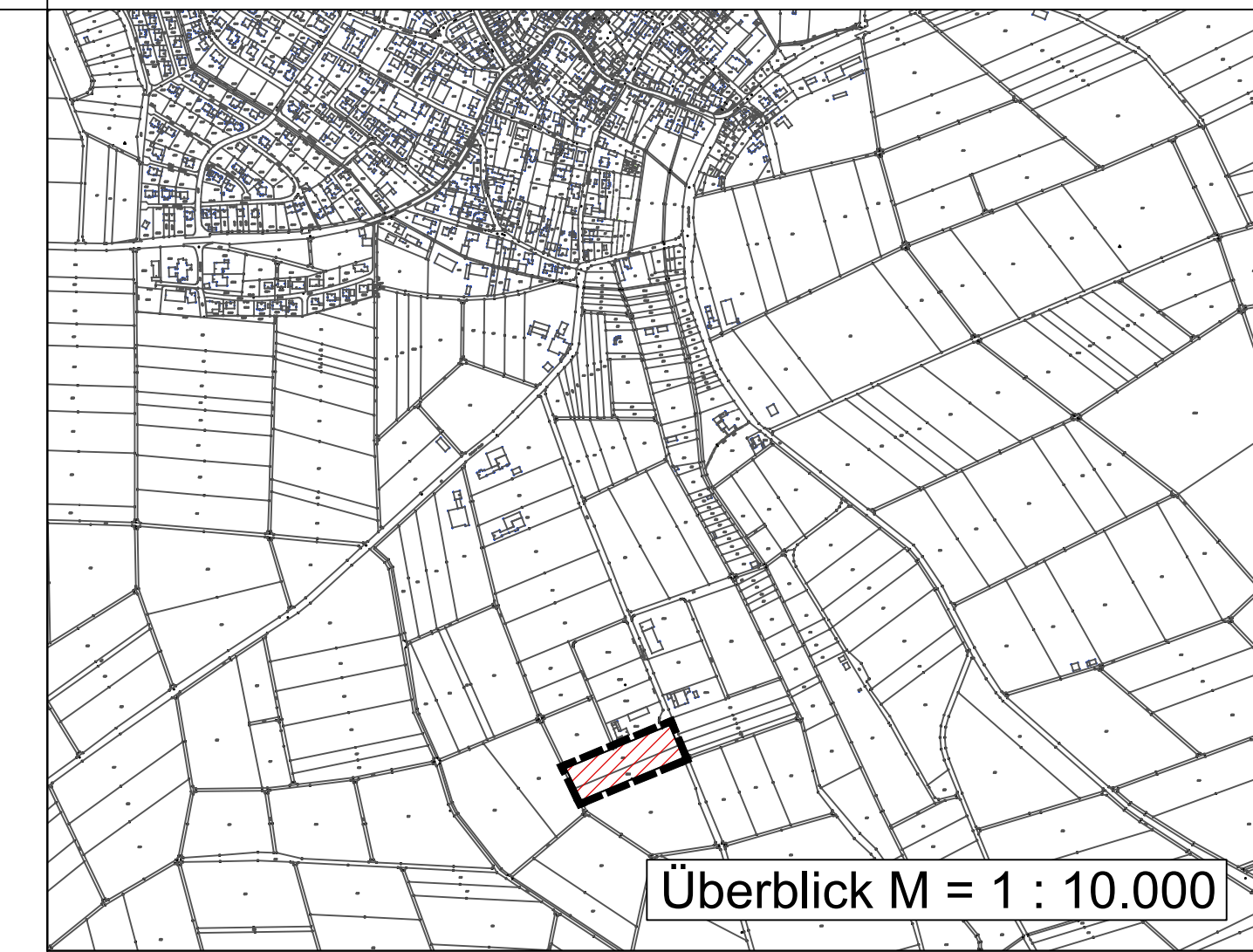
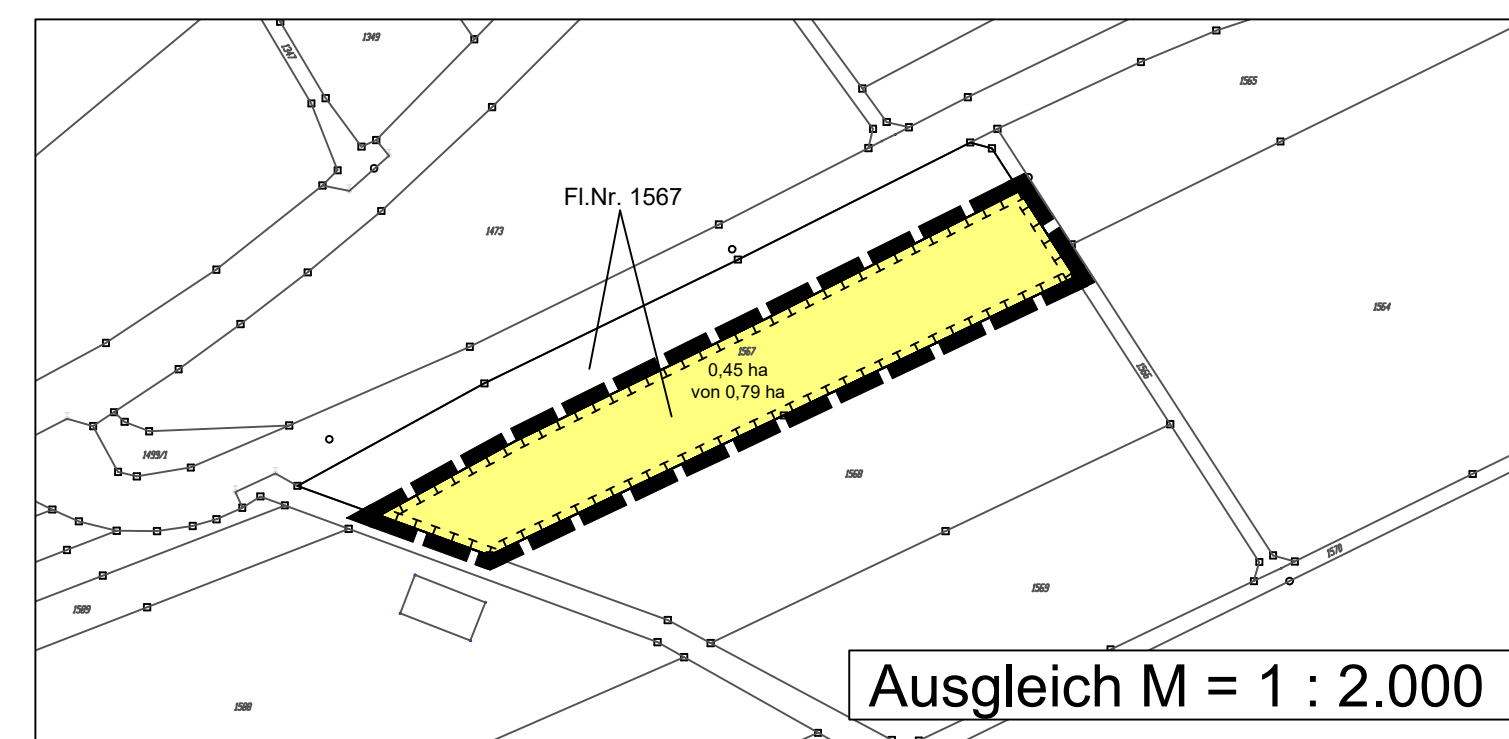
G. Hinweise

- 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.
- G.5 Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist nach Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.
- G.6 Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.
- G.7 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.8 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.

H. Zeichnerische Hinweise

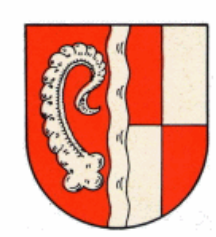
- H.1 Flurstücksgrenze (Bestand)
- H.2 Flurnummer (Bestand)
- H.3 Gebäude (Bestand)
- H.4 Öffentliche Verkehrsfläche
- H.5 Nutzungsschablone

GE	
GRZ max. 0,7	
GFZ max. 1,4	
II	a
SD,FD,PD	
FH max. 12m	



- ### 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 ... hat in der Zeit vom ... bis ... 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 ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung und weiteren Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... 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)
-
 Hemrich, 1. Bürgermeister
-
 Urspringen, den (Siegel)
-
 Hemrich, 1. Bürgermeister

Gemeinde: Urspringen
 Kreis: Main-Spessart



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Am Schmiedsberg" 1. Änderung

VORENTWURF

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner

Auktor
INGENIEUR
 GmbH

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

Bearbeitung: Röser
 Prüfung: Roppel
 Urs17-0001

Datum: 15.03.2018

