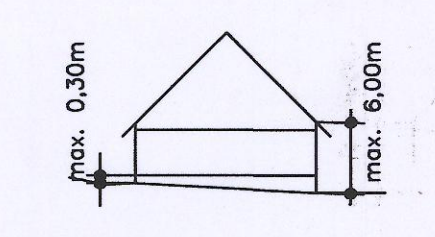


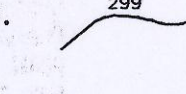
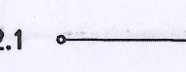
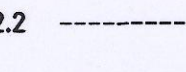
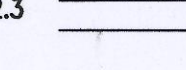
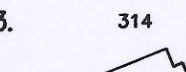
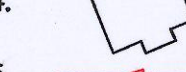

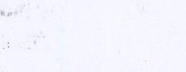
I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 91 BayBO

- 1. Gemarkungsgrenze des Bebauungsplanes
  - 2. WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
  - 3.1 Öffentliche Grünfläche
  - 3.2 Private Grünfläche
  - 3.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
  - 3.4 Kinderspielfeld
  - 4.1 Straßenverkehrsflächen
  - 4.2 Straßenverkehrsflächen mit forbigem Pflaster
  - 4.3 Fußweg mit wassergebundener Oberfläche
  - 4.4 Straßenbegleitende Grünfläche mit zur Erhaltung festgesetzten bestehenden Obstbäumen. Für die angrenzenden Grundstücke mit den Nummern 1 und 2 ist die Errichtung einer max. 6,00 m breiten Überfahrt im Bereich der Grünfläche zulässig, wobei jedoch eine Beeinträchtigung der bestehenden Obstbäume auszuschließen ist.
  - 4.5 Straßenbegrenzungslinie
  - 5. Offene Bauweise
  - 6. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 7. Baugrenze
  - 8. Zulässig maximal ein Vollgeschoss. Ein im Dachraum evtl. entstehendes Vollgeschoss ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- 9.1 GRZ=0,3 Grundflächenzahl 0,3 max. zulässig
- 9.2 GFZ=0,6 Geschossflächenzahl 0,6 max. zulässig
10. Bei den so gekennzeichneten Grundstücken ist jeweils mind. ein Fenster von Schlafräumen auf der schallabgewandten Nordseite des Gebäudes anzudeuten.
11. Im Bereich der so gekennzeichneten Flächen ist mit nicht, oder nur gering verdichteten vorhandenen Auffüllungen zu rechnen. Bei baulichen Maßnahmen ist ein besonders Augenmerk auf die Tragfähigkeit des Untergrundes zu legen, zumal der genaue Bereich der Auffüllung nicht mehr feststellbar ist.
12. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende priv. Pflanzfläche
- 13.1 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern und Büschen. Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten. (siehe Festsetzung 15.3)
- 13.2 Bestehende Bäume, welche zur Erhaltung festgesetzt sind. Die Entfernung von Bäumen auf privatem Grund ist zu begründen und bedarf einer Genehmigung durch den Markt Ippesheim. Entfallene Bäume, oder solche, die im Zuge von Baumaßnahmen stark beschädigt wurden, sind an gleicher Stelle oder im direkten Umfeld zu ersetzen.

II. Durch Text

- 1. Höheneinstellung der Gebäude  
Oberkante Erdgeschoßfußboden höchstens 30 cm über dem höchsten Punkt der bergseitig dem Gebäude entstehenden, natürlichen Gelände.  
Max. zulässige Wandrahne 6,00 m, gemessen über dem tiefsten, an der Gebäudeanlage entstehenden, natürlichen Gelände.
- 2. Wandrahne  
Als Wandrahne gilt das gem. Art. 6 Abs. 3 BayBO zu ermittelnde Maß.
- 3. Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO berechnet.
- 4. Dachform  
Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalddach
- 5. Dachneigung  
Zulässig sind 35° - 50°
- 6. Art und Farbe der Dachendeckung  
Zulässig sind Dachendeckungen im Farbspektrum rot bis rotbraun.
- 7. Dachgauben  
Zulässig sind stehende und liegende Dachgauben.  
  
stehende Dachgauben. liegende Dachgauben.  
Dachgauben sind zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 35°. Die Summe der Dachgauben darf max. ein Drittel der Dachfläche betragen. Der Abstand der Dachgauben zur Giebelwand muß mind. 1,50 m betragen. Die Gauben sind in traditioneller, zimmermannsmäßiger Ausführung oder in Mauerwerk zu erstellen und in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Gaubengiebel und Blindgauben sind unzulässig.
- 8. Kniestöcke  
Die Kniestöckhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Ausnahme: Kniestöcke im Bereich von rückspringenden Mauerteilen, wenn diese nicht mehr als 40% der Hauslänge betragen.
- 9. Doppelhäuser  
Bei Grenzbebauung von Doppelhäusern sind die Gebäude in der Dimensionierung, der Gestaltung und der Firstrichtung einander anzugleichen.
- 10. Garagen  
Garagen dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Werden Garagen außerhalb der Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen errichtet, muß ein Grenzabstand von 0,50 m zur Erschließungsstraße eingehalten werden.  
Garagen sind mit Satteldächern > 35° zu erstellen. Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von 5,00 m Tiefe zur Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand bis zur Mitte des Garageneinganges, einzuhalten. Diese dürfen von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden. Einfahrten gelten nicht als Stellplatz.
- 11. Unzulässige Anlagen  
Maschendrahtzäune an der Straßenfront, Stützmauern höher als 1,00 m, Abgrabungen und Auffüllungen höher als 1,00 m.
- 12. Geländeverlauf  
Die Änderungen des natürlichen Geländes (Erschnitte und Aufschüttungen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Erschnitte sind der natürlichen Geländeform und den künftigen Straßen anzupassen.
- 13. Tiefbauplanung  
Die für den Straßenbau erforderlichen Beseitigungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- 14. Schurngerüst  
Bei der einzelnen Wohngebäude ist vor Baubeginn eine Abnahme des Schurngerüsts durch das Landratsamt Neustadt/Aisch - Bad Windsheim durchzuführen, oder dessen Richtigkeit durch eine Bescheinigung eines verantwortlichen Sachverständigen für Vermessung im Bauwesen, bzw. durch eine von der Marktgemeinde anerkannte, zeichnungsberechtigte Person zu bestätigen.
- 15. GRÜNDORDNUNG  
15.1 Bepflanzung  
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:  
Straßenbäume: Heister 2 x verpflanzt, STU 8-10  
Straßenbäume: Hochstämmige 3 x verpflanzt, STU 16-18  
Obstbäume: Hochstämmige 2 x verpflanzt, STU 8-10  
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 60 - 100 cm  
Bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich von Kabeltrassen ist die DIN 1998 einzuhalten.  
Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume in einer Entfernung von mind. 2,50 m zu Versorgungsanlagen und Leitungen gesetzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
- 15.2 Bepflanzung auf Privatgrund  
Bäume: Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum, oder Hochstamm-Obstbaum entsprechend der Pflanzlisten des Hinweises Nr. 7 zu pflanzen. Hierbei soll mind. ein Baum im Vorgarten, die anderen im rückwärtigen Grundstücksbereich gepflanzt werden.  
Sträucher: Es sollen heimische oder aber typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.  
Heckenpflanzen:  
Als geschrittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. (siehe Hinweis Nr. 7). Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 15.3 Randeingrünung (Staubschutzhecke)  
Pflanzung von aufgelockelter Bepflanzung mit mindestens 7 Straucharten und 3 Baumarten. Pflanzung der Sträucher im 1 m Raster, der Bäume im 5 m Raster.  
Diese Bepflanzung ist spätestens 3 Jahre nach Baufertigstellung vom Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu pflanzen.  
Bei der Erstellung der Pflanzung sind die Artikel 47 und 48 des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch zu beachten.
- 16. Freiflächengestaltung auf privaten Grundstücken  
Die Bepflanzung für die Freiflächen, wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Wege etc. wird mit versicherungsfördernden Bepflanzungen, wie z. B. Öko-Pflaster, Rosengittersteinen, Pflaster mit Kaserne, oder ähnliches festgesetzt.

III. Hinweise

- 1.  Höhenschichtlinien  
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer barometrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
  - 2.1  Bestehende Grundstücksgrenzen
  - 2.2  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - 2.3  Bestehender Fußweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
  - 3.  Flurnummern
  - 4.  Bestehende Gebäude
  - 5.  Gepl. Verlauf der Kanallayout
  - 6.  Maßgabe in Meter
  - 7. Pflanzlisten
- Pflanzliste Kleinbäume z. B.:
- Acer campestre ("Eisröhre") (Kegel- Feldahorn)
  - Crotaegus x prunifolia "Splendens" (pflaumenblütiger Weißdorn)
  - Crotaegus x leucogata "Paul's Scarlet" (Röttdorn)
  - Pyrus calleryana "Chanticleer" (Wald Birne)
  - Sorbus aria "Magnifica" (Mehlbeere)
  - Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Pflanzliste Großbäume:
- Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
- Pflanzliste Hecken und Randeingrünung:
- a) Bäume
    - Acer campestre (Feldahorn)
    - Acer platanoides (Spitzahorn)
    - Carpinus betulus (Hainbuche)
    - Morus sylvestris (Holzappel)
    - Pinus sylvestris (Kiefer)
    - Pyrus pyraster (Holzbirne)
    - Populus tremula (Zitterpappel)
    - Quercus petraea (Trauben- Eiche)
    - Quercus robur (Stieleiche)
    - Sorbus aria (Mehlbeere)
    - Tilia cordata (Winterlinde)
    - Ulmus glabra (Bergulme)
    - Juglans regia (Walnuß in den Randbereichen)
  - b) Sträucher
    - Crotaegus leucogata (Zweigflügel Weißdorn)
    - Crotaegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
    - Corylus avellana (Haselnuß)
    - Rhamnus cathartica (Kreuzdorn (w))
    - Cornus sanguinea (Roter Hirtentel)
    - Rosa canina (Hunds- Rose (w))
    - Rubus idaeus (Himbeere (Waldform))
    - Prunus spinosa (Schlehe)
- Pflanzliste Obstbäume
- Jakob Fächer - Schlotterapfel - Alnene
  - Apfel - Schafnesse - Goldrenelle - Jakob Lebel
  - Lederapfel - Gewürzknoblauch - Wirterrambur
  - Boskop - Bohnapfel
- Birnen z. B.:
- Alexander Lukas - Gute Craze
  - Wasserbirne - Butterbirne
- Zwetschgen z. B.:
- Hauszwetschge - Ortanauer
  - Bühler Frühzwetschge - Ontarioflaume
  - Wangenheimer - Zimmers Frühzwetschge
- Kirsche z.B.:
- Burlat - Schneiders späte Knorpelkirsche
  - Haumüllers - Hedelfinger
  - Große Schwarze Knorpelkirsche - Froschmaul



WA I  
GRZ=0,3 GFZ=0,6

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 11.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.11.2000 ortstüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

28.12.2000

Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Erörterung in der öffentlichen Marktgemeinderatsitzung am 18.10.2000 durchgeführt.

28.12.2000

Der Planentwurf vom 16.10.2000 hat in der Fassung vom 07.11.2000 mit Begründung vom 20.11.2000 bis einschließlich 20.12.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

28.12.2000

Der Gemeinderat hat am 27.12.2000 den Bebauungsplan (St 0 BauGB) in der Fassung vom 27.12.2000 mit Satzungen beschlossen (§ 9 BauGB).

28.12.2000

Der Satzungsbeschuß zum Bebauungsplan wurde am 28.12.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortstüblich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jederem Einsicht im Rathaus Ippesheim, Hauptstraße 1, 97258 Ippesheim und in der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim, Marktplatz 16, Zimmer 9, 97215 Uffenheim während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

28.12.2000



# BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

## BAUGEBIET

# "AM MÜHLWEG II"

M = 1:1000

MARKT: IPPESHEIM

GEMEINDETEIL: HERRNBERCHTHEIM

KREIS: NEUSTADT/ AISCH-BAD WINDSHEIM

INGENIEURBÜRO R. AUKTOR

EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG  
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30  
eMail: Ing.Buero-Auktor@t-online.de

DATUM: 16.10.2000  
GEÄNDERT: 19.10.2000  
GEÄNDERT: 07.11.2000  
GEÄNDERT: 27.12.2000

BEARBEITET: auktor/scholz  
öchner