

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

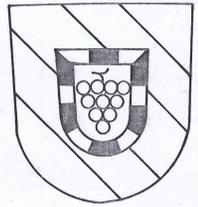
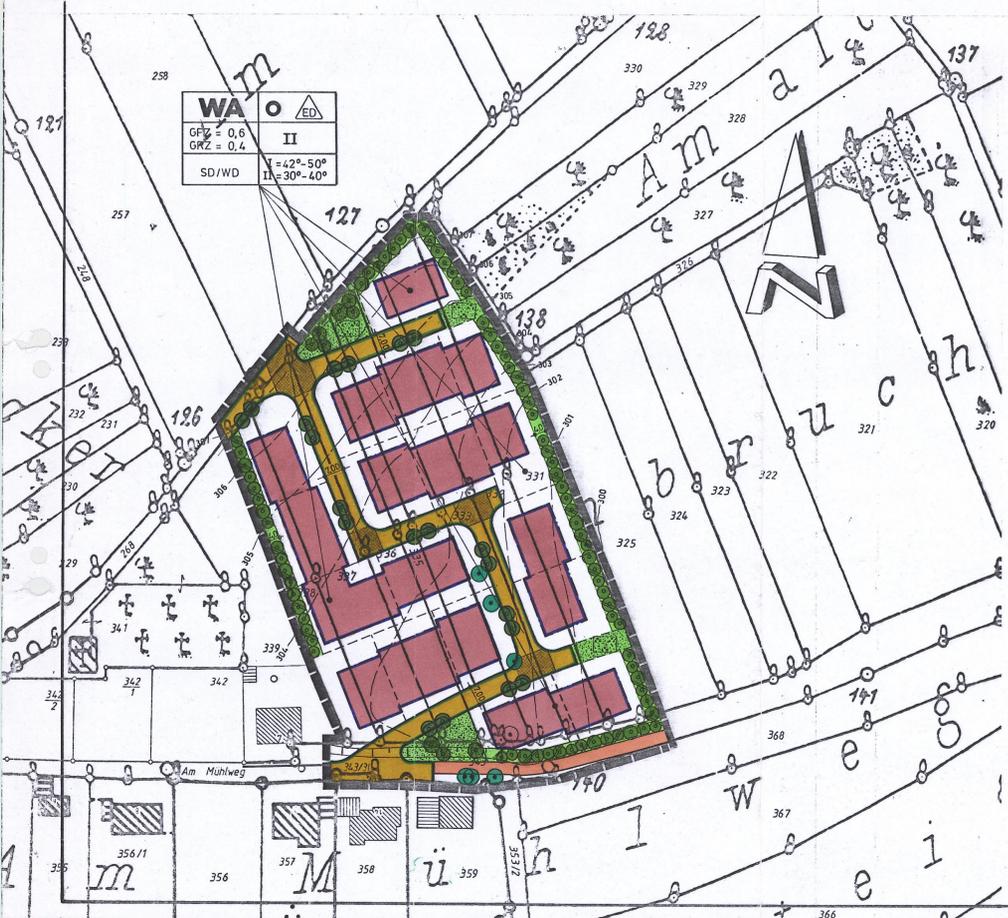
1.  Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
2.  Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
3.  Öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- 4.1  Straßenverkehrsflächen
- 4.2  Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster
- 4.3  Straßenbegrenzungslinie
5.  Offene Bauweise
6.  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
7.  Baugrenze
8. **II** Zulässig max. zwei Vollgeschosse. Das im Dachgeschoß evtl. entstehende Vollgeschöß ist ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die Geschosflächenzahl eingehalten wird.
- 9.1 **GRZ** Grundflächenzahl
0,4 max. zulässig
- 9.2 **GFZ** Geschosflächenzahl
0,6 max. zulässig
- 10.1  Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhalten Pflanzfläche 4,00 m breit.
- 10.2  Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen. Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume. In Frage kommen: Buchen, Ahorn, Eichen, Linden, Hainbuche oder auch Nutzbäume wie z.B. Apfelhochstämme, Birnhochstämme, Kirschhochstämme und Nußbäume. Diese Bäume sind mit Sträuchern zu unterpflanzen (z.B. Weißdorn, Wildrose, Hasel). Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- 10.3  Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichen Verkehrsflächen.
- 10.4  Bestehende Bäume. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten. Evtl. beabsichtigte Entfernungen dieser Bäume sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzutragen und zu begründen.

II. Durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude
Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über OK Straße gemessen am Eingangsbereich.
- 2.1 Dachform
Zulässig sind Satteldach und Walmdach
Dachgauben sind zulässig
- 2.2 Dachneigung
Zulässig sind
a) bei Erdgeschossigen Gebäuden 42° - 50°
b) bei Zweigeschossigen Gebäuden 30° - 40°
3. Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.
4. Garagen
Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig.
5. Unzulässige Anlagen
Dachgauben bei Dachneigung $\leq 36^\circ$; grelle Fassadenfarbanstriche; Maschendrahtzäune an der Straßenfront; Stützmauern höher als 1 m.
Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen. Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Wellblechgaragen o.ä.). Dach- und Gebäudefassaden in schwarz oder graphit.
6. Kniestocke
Die Kniestockhöhe darf nicht größer als 50 cm sein. Eine größere Höhe des Kniestockes ist bei rückspringenden Hausteilen zulässig, wenn die Rücksprunglänge 40% der Hauslänge nicht überschreitet.
- 7.1 Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
- 7.2 Aufschüttungen
Aufschüttungen sind max. bis 1,50 m zulässig.
- 7.3 Abgrabungen
Abgrabungen sind max. bis 1,00 m zulässig.
Böschungen steiler als 1:1,5 sind unzulässig.
Jedem Bauantrag sind nivellierte Geländeschnitte beizulegen, aus denen die vorhandenen und geplanten Geländebeziehungen hervorgehen.
10. Böschungflächen
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

III. Hinweise

1.  Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
4.  Flurnummern
5.  Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 6.1  Bestehende Gebäude
- 6.2  Bestehende Nebengebäude
7.  Maßangabe in Meter
9. Bepflanzung
Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach den Festsetzungen muß mind. 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgt sein. Bei allen Pflanzungen sind die Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.08.1982 (Grenzabstand von Pflanzen) zu beachten.
Auf den nicht überbauten Flächen der Grundstücke ist zusätzlich zu den Begrünungsfestsetzungen an geeigneter Stelle pro 200 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 hochstämmiger Baum bodenständiger Art zu pflanzen und im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten. In Betracht kommen z.B. Buchen, Ahorn, Linden, Hainbuche oder auch Nutzbäume wie z.B. Apfelhochstämme, Birnhochstämme, Kirschhochstämme und Nußbäume.
Von diesen Hochstämmen ist mind. ein Baum pro Grundstück als Straßenbaum nicht weiter als 5 m von der Erschließungsstraße entfernt, zu pflanzen.
Pro 50 m² Gesamtgrundstücksfläche sind Buschgruppen oder Sträucher flächig anzupflanzen. In Betracht kommen z.B. Weißdorn, Wildrose, Hasel.
10. Flurwege
Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wegeflächen sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der BayBO.
11. Versickerungsfördernde Maßnahmen
Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. (Stellplätze, Wege) die nicht befahren werden, sollen möglichst wassergebunden erstellt werden.
Bei der Bobauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden, wobei für stärkeren Regenfall ein Überlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen sein sollte.
Es sollen Schächte oder Mulden als Versickerungsanlagen ausgeführt werden.
12. Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u. ä. auftreten, sind die Zufallsfunde unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden.
13. Bauanträge
Jedem Bauantrag ist ein Geländenelement beizufügen.



Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.10.1992... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 11.11.1992... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

19.8.1994 Datum 1. Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger wurde am 25.11.1993... durch Aufklärungsver-sammlung/Auflegung der Planung... bis... durchgeführt. (§ 3 Abs. 1 BauGB).

19.8.1994 Datum 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 18.10.1993... in der Fassung vom 18.05.1994... hat mit Begründung vom 14.06.1994... bis 14.07.1994... öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

19.8.1994 Datum 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 28.07.1994... den Bebauungsplan vom 18.10.1993... in der Fassung vom 18.05.1994... als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB).

19.8.1994 Datum 1. Bürgermeister

Anzeigeverfahren (§ 11 Abs. 3 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 19.8.1994 dem Landratsamt angezeigt.

Mit Schreiben vom 29.9.1994 des Landratsamtes wurde mitgeteilt, daß keine Einwände erhoben werden.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 11.10.1994 orts-üblich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB).

Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 44 Abs. 5 und § 215 Abs. 2 BauGB).

12.10.1994 Datum 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS Nr. 6

BAUGEBIET

„AM MÜHLWEG“
in Kraft 11.10.1994

GEMEINDE: IPPESHEIM

ORTSTEIL: HERRNBERCHTHEIM

KREIS: NEUSTADT / AISCH

1:1000

INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5 / 8700 WÜRZBURG
TEL. 0931 / 75074 FAX. 0931 / 83388
Tele. 0931 / 7944-0
Fax: 0931 / 7944-30

DATUM: 18.10.1993 GEZEICHNET: öchsner
GEÄNDERT: 18.05.1994 BEARBEITET: auktor/scholtz
GEÄNDERT: 28.07.1994