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

1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990

2.2 **MIb** Eingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990 i.V. mit § 1 Abs. 4 Ziffere 2 und Abs.5 BauNVO 1990.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe , sowie Anlagen für Verwaltungen.

3.1 Flächen für Versorgungsanlagen
hier: Fernwasserversorgung Franken FWF

3.2 Trinkwasserabgabeschacht

3.3 Fernwasserleitung mit Steuerkabel

3.4 mit Leitungsrechten belastete Flächen

4. Öffentliche Grünfläche

5.1 Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün

5.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster

5.3 Straßenbegrenzungslinie

6. Offene Bauweise

7. ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

8. Baugrenze

9. **E+D (II)** Maximal 2 Vollgeschosse zulässig, hierbei muß sich das 2. Vollgeschoß im Dachraum befinden.

10.1 **GRZ=0,4** Grundflächenzahl
0,4 max. zulässig

10.2 **GFZ=0,6** Geschoßflächenzahl
0,6 max. zulässig

11. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche, 4,00m bzw 6,00 m breit.

12.1 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Bäumen und Büschen (Staubschutzhecke). Pro 10 m Grundstückslänge 2 Bäume (siehe Hinweise 14.2.2).
Bei der Erstellung der Randeingrünung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGB zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.

12.2 Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichem und privatem Grund (siehe Hinweise 14.1.1).

12.3 Bestehende Bäume. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten.
Evtl. beabsichtigte Entfernungen dieser Bäume sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren vorzutragen und zu begründen.

II. Durch Text

1. Höheneinstellung der Gebäude
Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über OK Straße gemessen am Eingangsbereich.
Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Traufhöhe von max. 6,00m und eine Firsthöhe von max. 8,00m festgesetzt.

2. Wandhöhe
Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegte Maß.

3. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 1 BayBO berechnet.

4. Dachform
Zulässig sind
Satteldach und Krüppelwalmdach
Dachgauben sind zulässig

5. Farbe der Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farbspektren naturrot bis braun deziert.

6. Dachgauben
Dachgaubenbreite max. 2,50 m
Abstand der Dachgauben untereinander 50 % einer Gaubenbreite
Abstand zum Ortgang 2,00 m

7. Dachneigung
Zulässig sind für Wohngebäude 42° – 50° und
für gewerblich genutzte Gebäude Mindestdachneigungen von nicht unter 15°.

8. Grenzbebauung
Bei Grenzbebauung sind die Gebäude in der Dimensionierung und der Gestaltung einander anzugleichen.

9. Garagen
Garagen, Stellplätze und Carports sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

10. Unzulässige Anlagen
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.). Dacheindeckungen und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder graphit.

11. Kniestöcke
Die Kniestockhöhe darf nicht größer als 50 cm sein.

11.1 Ausnahme
Kniestöcke im Bereich von rückspringenden Mauerteilen, wenn diese nicht mehr als 40 % der Hauslänge betragen.

12. Geländeveränderungen
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

12.1 Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.

13. Tiefbauplanung
Die Tiefbauplanung wird vor Baubeginn der Maßnahme erstellt.

14. Schnurgerüst
Bei den einzelnen Wohngebäuden ist vor Baubeginn eine Abnahme des Schnurgerüstes durch das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim durchzuführen.

15. Private Grünflächen

Bepflanzung

Bäume:
Pro 200 m^2 Grundstücksfläche ist ein Baum der Liste 14.2.2 oder ein Hochstamm-Obstbaum der Listen 14.3 zu pflanzen. Hierbei soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im unteren Bereich gepflanzt werden.

Sträucher:
Es sollen heimische oder aber typische ländliche Straucharten gepflanzt werden.

Heckenpflanzen:
Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig (siehe Hinweise 14.2.2).

Kletterpflanzen:
Die Außenfassaden sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. (Klettergehölze nach freier Wahl).

16. Befestigte Grünflächen
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Außerhalb der Baugrenzen dürfen nur offenporige Befestigungsmöglichkeiten verwendet werden.

Alle Oberflächenwässer des Grundstückes müssen, soweit diese nicht über einen Regenauffangbehälter mit mindestens 5 m^3 Größe laufen, auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Der Überlauf kann über den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

17. Böschungsflächen

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

III. Hinweise

1. Höhenschichtlinien
Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.

2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen

3.1 Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)

4. 1423 Flurnummern

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

5.2 Ausgleichsflächen Streuobstwiese (siehe Hinweise 14.3)

6. Versickerungsmulden

7.1 Bestehende Gebäude

7.2 Bestehende Nebengebäude

8. RRB Gepl. Regenrückhaltebecken

9. 5.50 Maßangabe in Meter

10. Garagen
Vor den Garagen ist in jedem Fall ein Stauraum von mindestens 5,00 m Tiefe, gemessen an der Straßenverkehrsfläche bis zur Mitte Garagentor einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten gelten nicht als Stellplatz.

11. Grunddienstbarkeit

11.1 Ist eine Berührung der Grunddienstbarkeit durch die geplante Bebauung nicht zu vermeiden, ist die Fernwasserversorgung Franken FWF am Genehmigungsverfahren für das betroffene Bauwerk zu beteiligen.

11.2 Der erforderliche Mindestschutzabstand ist in diesen Fällen durch Absteckung des Bauwerksgrundrisses und durch Freilegung der Fernleitung nachzuweisen, sowie das entsprechende Merkblatt zu beachten.

12. Versickerungsfördernde Maßnahmen

12.1 Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. (Stellplätze, Wege) die nicht befahren werden, sollen möglichst wassergebunden erstellt werden.

12.2 Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

12.3 Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.

12.4 Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenauffangbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden, wobei das Wasser das nicht gespeichert werden kann, entlang der Wandung abgeleitet wird. Für stärkeren Regenfall soll ein Überlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen sein. Alternativ hierzu soll ein Schacht erstellt werden, welcher als Versickerungsschacht mit in die Regenwasserableitung des Grundstücks integriert ist und das Dachflächenwasser in die versickerungsfähigen Bodenschichten ableitet und dort versickert.

12.5 Gemäß dem Baugrundgutachten des geotechn. Institut Prof. Dr. Magar + Partner vom 12.06.1996 steht unter einer Schicht Hangschutt mit einer Mächtigkeit von im Mittel 3,50 m ein mittlerer Keuper an, der zur Versickerung geeignet ist.

13. 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.

14. Grünordnung

14.1 öffentliche Grünfläche

Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar.
Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:

Solitärbäume:	Heister 3 x verschult,	16 – 18 cm
Bäume:	Heister 2 x verschult,	Höhe 200 – 250 cm
Obstbäume:	Hochstamm,	Stammhöhe 160 – 180 cm
Sträucher:	2 x verschult,	Höhe 60 – 100 cm

14.1.1 Straßenbegleitgrün

Als Straßenbegleitgrün sollen in den Planstraßen A, B und C und am Fußweg kleinkronige Bäume gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind pro Baum 6 m^2 groß auszubilden und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.

Pflanzliste Kleinbäume z. B.:

Acer campestre "Elsrijk"	– Kegel- Feldahorn
Crataegus x prunifolia "Splendens"	– pflaumenblättriger Weißdorn
Crataegus x laevigata "Paul's Scarlet "	– Rotdorn
Pyrus calleryana "Chanticleer"	– Wild Birne
Sorbus aria "Magnifica"	– Mehlbeere
Sorbus intermedia	– Schwedische Mehlbeere

Pflanzliste Großbäume:

Tilia platyphyllis	– Sommerlinde

14.2 Hecken und Feldgehölze

14.2.1 Randeingrünung (Staubschutzhecke)

Pflanzung von 3 – 5 reihigen aufgelockerten Bepflanzung mit mindestens 7 Straucharten und 3 Baumarten. Pflanzung der Sträucher im 1 m Raster, der Bäume im 5 m Raster.

14.2.2 Pflanzliste Hecken und Randeingrünung:

a) Bäume		b) Sträucher	
Acer campestre	– Feldahorn	Cornus sanguinea	– Hartriegel
Acer platanoides	– Spitzahorn	Corylus avellana	– Haselnuß
Carpinus betulus	– Hainbuche	Crataegus laevigata	– Zweigriffliger Weißdorn
Fagus sylvatica	– Rotbuche	Crataegus monogyna	– Eingriffliger Weißdorn
Malus sylvestris	– Holzapfel	Evonymus europaea	– Pfaffenhütchen
Pinus sylvestris	– Waldkiefer	Ligustrum vulgare	
Pyrus pyraster	– Holzbirne	Lonicera	– Liguster (w)
Populus tremula	– Zitterpappel	Periclymenum	– Wald- Geißblatt
Prunus avium	– Vogelkirsche	Lonicera xylosteum	– Gemeine Heckenkirsche
Quercus petraea	– Trauben- Eiche	Prunus spinosa	– Schlehe
Quercus robur	– Stieleiche	Rhamnus cathartica	– Kreuzdorn (w)
Salix caprea	– Salweide	Ribes uva- crispa	– Stachelbeere (Wildform) (w)
Sorbus caprea	– Mehlbeere	Rosa canina	– Hunds- Rose (w)
Tilia cordata	– Winterlinde	Rosa rubiginosa	– Schottische Heckenrose
Ulmus glabra	– Bergulme	Rosa rugosa	– Apfelrose (w)
		Rubus idaeus	– Himbeere (Wildform)
		Viburnum opulus	– Gemeiner Schneeball

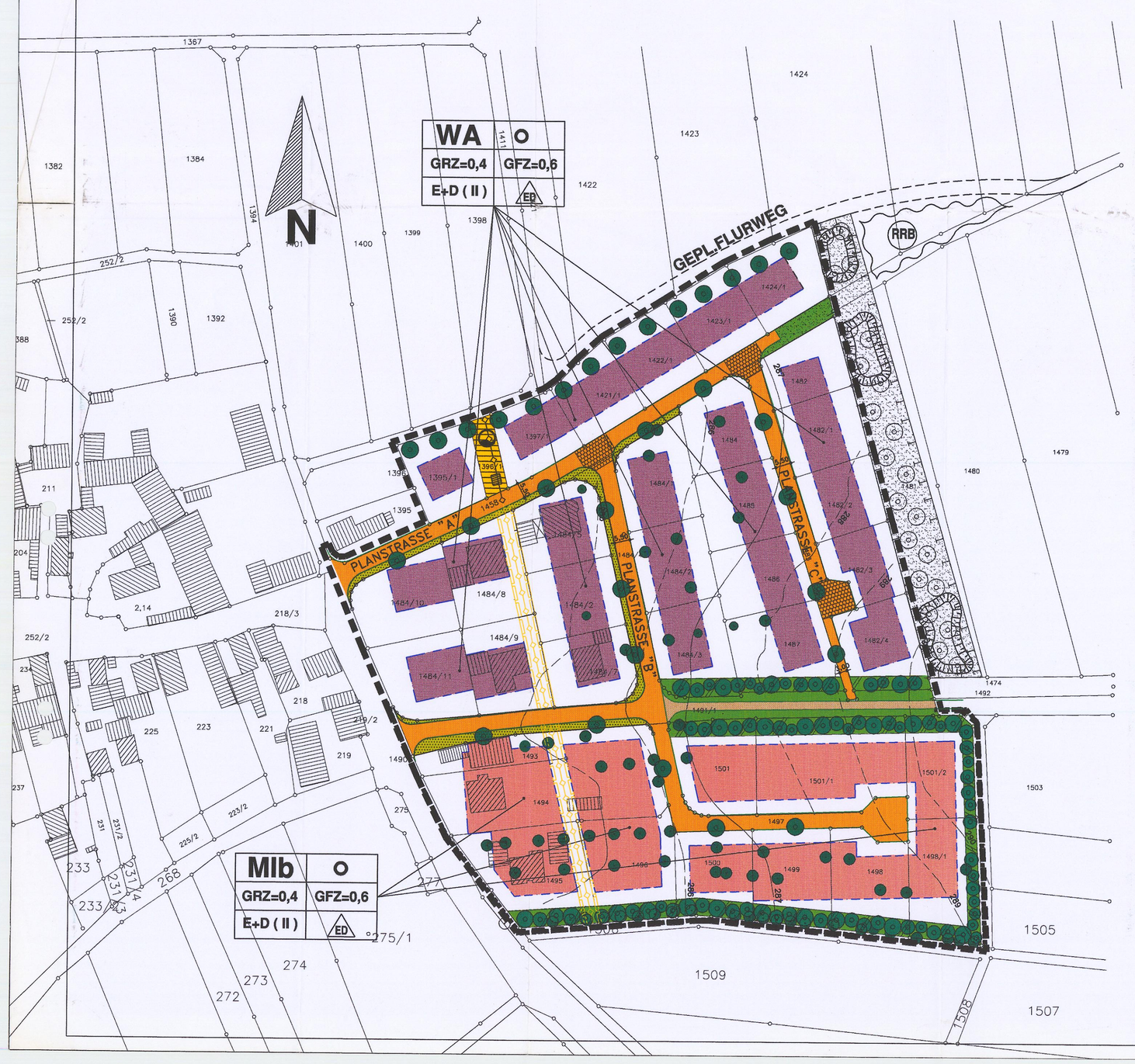
14.3 Ausgleichsfläche Streuobstwiese
Pflanzung von Hochstamm- Obstbäumen ortstypischen Sorten im 10 x 10 m Raster. Die Wiese soll mit einer Wiesenblumenmischung angesät werden.

Pflege:
Die Baumscheiben dürfen mit Mulchmaterial oder Kompost gedüngt werden, die Wiese jedoch nicht. Jeglicher Pestizideinsatz ist untersagt. Die Wiese ist 1- 2 mal im Jahr zu mähen.

Pflanzliste für die Streuobstwiese und Obstbaumreihe:

Juglaus regia – Walnuß in den Randbereichen

Äpfel z. B.:	– Jakob Fischer	– Alkmene
	– Schafsnase	– Jakob Lebel
	– Lederapfel	– Winterrambur
	– Schlotterapfel	– Boskop
	– Goldrenette	– Bohnapfel
	– Gewürzluikenapfel	
Birnen z. B.:	– Alexander Lukas	– Gute Graue
	– Wasserbirne	– Butterbirne
Zwetschgen z. B.	– Hauszwetschge	– Ortenauer
	– Bühler Frühzwetschge	– Ontariopflaume
	– Wangenheimer	– Zimmers Frühzwetschge
Kirsche z.B.:	– Burlat	– Schneiders späte Knorpelkirsche
	– Haumüllers	– Hedelfinger
	– Froschmaul	– Große Schwarze Knorpelkirsche



Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 25.02.1999 beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln am 16.04.1999 bekanntgemacht.

Ippesheim, 10.08.1999 .....
Lilli: 1. Bürgermeister

Auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB wurde durch Gemeinderatsbeschluß vom 14.04.1999 verzichtet.

Ippesheim, 10.08.1999 .....
Lilli: 1. Bürgermeister

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde mit Begründung gemäß §3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 03.05.1999 bis 18.05.1999 öffentlich ausgelegt.

Ippesheim, 10.08.1999 .....
Lilli: 1. Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung vom 25.03.1999 wurde vom Gemeinderat am 28.07.1999 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ippesheim, 10.08.1999 .....
Lilli: 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim hat mit Bescheid v. 28.06.20000 die Genehmigung gem. § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB erteilt.

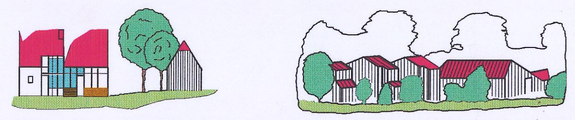
Neustadt a.d.Aisch, den 28.06.2000

(Wirsching)
Regierungsrätin

Die Genehmigung der Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs.2 durch das Landratsamt ~~Ansbach~~ am ~~28.6.2000~~ ist am 5.7.2000 gemäß §10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§10 Abs.3 Satz 4 BauGB).
Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§§ 44 und 215 BauGB)

Ippesheim, 6.7.2000 .....
Lilli: 1. Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS

BAUGEBIET

"ZU DEN WEINBERGEN"

1. ÄNDERUNG

M = 1:1000

MARKT: **IPPESHEIM**
GEMEINDETEIL: **BULLENHEIM**
KREIS: **NEUSTADT/AISCH BAD WINDSHEIM**

DIPL.-ING. (FH) RUDOLF REINHERR
BYIK BAU
BERATENDER INGENIEUR
11476
INGENIEURBÜRO **R. AUKTOR**
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

DATUM: 25.03.1999
GEZEICHNET: öchsner
BEARBEITET: auktor/scholz

in Kraft getreten 5.7.2000