

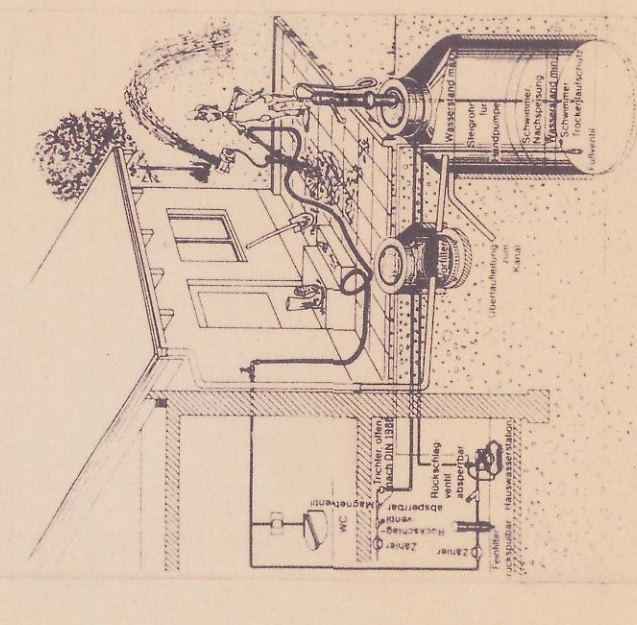
1. I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 98 BayBO
- 2.1 **WA** Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 2.2 **MIB** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- 2.3 **Ein** Eingetragenes Mietgebiet gem. § 6 BauNVO 1990 i.V. mit § 7 Abs. 4 Ziffer 2 und Abs. 5 BauNVO 1990; Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Betriebsunternehmenswesens, sonstige Gewerbebetriebe, sowie Anlagen für Verwaltungen.
- 3.1 Flächen für Versorgungsanlagen hier: Fernwasserversorgung Franken FWF
- 3.2 Trinkwassergebäudehaushalt
- 3.3 Fernwasserleitung mit Steuerkabel
- 3.4 mit Leitungsrechten belastete Flächen
4. Öffentliche Grünfläche
- 5.1 Straßenverkehrsflächen
- 5.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigen Pfaster
- 5.3 Städtebegrenzungslinie
6. Offene Bauweise
7. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
8. Boungrenze
9. **Bd (B)** Mündung 2. Vollschleuse zulässig, Kniebock muß sich über 2. Vollschleuse im Bestraum befinden.

- 10.1 **Grü 2-4** Grundflächenzahl 0,4 max. zulässig
- 10.2 **Grü 2-6** Geschaffenflächenzahl 0,6 max. zulässig
11. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche 6,00 m breit.
- 12.1 Zulässig, vorgezeichnete aufrechterhaltene Bäume mit bodennahen Ästen und Grundstüchtlänge 2 Bäume (siehe Hinweise 14.2.2). Bei der Erstellung der Rodungsplanung sind die Bäume, die im Bereich des Bauverfahrens zum BBO zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten.
- 12.2 Zu pflanzende Bäume (einschließliches Csp) auf öffentlichen Verkehrsflächen (siehe Hinweise 14.1.1).
- 12.3 Ausgleichsflächen Streusubstanz (siehe Hinweise 14.3)
- 12.4 Bestehende Bäume. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten. Bäume sind im Zuge des Bauverfahrensverfahrens vorzutragen und zu begründen.

1. Höhenanforderung der Gebäude Oberkante Kellerdecke max. 50 cm über OK Straße gemessen am Eingangsbereich. Außerdem der Boungrenzen dürfen eine Freifläche von max. 5,00m freigesetzt.
2. Wandhöhe Als Wandhöhe gilt das in Art. 6 Abs. 3 BayBO festgelegte Maß.
3. Abstandslinien Die Abstandslinien werden nach den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 sowie Art. 7 Abs. 1 BayBO berechnet.
4. Dachform Zuluässig sind Satteldach und Krüppeldachdach Dachguben sind zulässig
5. Farbe der Dachbedeckung Zuluässig sind Dachbedeckungen in den Farbtönen naturrot bis braun dezidiert.
6. Dachguben Dachgubenbreite max. 2,50 m Abstand der Dachguben untereinander 50 % einer Gubenbreite Abstand zum Umgang 2,00 m
7. Dachneigung Zuluässig für Wohnfläche 40° - 50° und für erdchen 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 abgegrenzten Verkehrsflächen Grundstücksflächen, jedoch nicht höher als der rückwärtigen Boungrenze zulässig.
10. Unzulässige Anlagen Bei der Planung sind unzulässige Mischerschichtflächen an der Straßenseite, Sitzstufen höher als 1 m, Aulere Verwendung von glänzenden oder getönten Kunststoff-, Licht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen, Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Holzboisungen o.ä.), Dachneigungen in schwarz oder grau und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder grau.
11. Kniebock Die Kniebockhöhe darf nicht größer als 50 cm sein.
- 11.1 Ausnahme Kniebock im Bereich von rückspringenden Mauerelementen, wenn diese nicht mehr als 40 % der Hauslänge betragen.
12. Gefälleveränderungen Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.
- 12.1 Gefälleveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.
13. Teilbauplanung Die Teilbauplanung wird vor Baubeginn der Maßnahme erstellt.
14. Schurgenrüt Bei den einzelnen Wohngebäuden ist vor Baubeginn eine Abnahme des Hochraum-Obstbaum der Läden 14.3 zu planen. Herbst soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im unteren Bereich gepflanzt werden.
15. Private Grünflächen Bepflanzung Bäume, Pflanzstängel, die als Baum der Läden 14.2.2 oder ein Hochraum-Obstbaum der Läden 14.3 zu planen. Herbst soll ein Baum im Vorgarten, die anderen im unteren Bereich gepflanzt werden. Sträucher: Es sollen heimische aber typische ländliche Sträucher gepflanzt werden. Heckenpflanzen: Als geschnittene Heckenpflanzen sind nur Laubbäume zulässig. Nadelgehölze sind nicht zulässig (siehe Hinweise 14.2.2). Kletterpflanzen: Die Kletterpflanzen sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden. (Klettergehölze nach freier Wahl).

16. Befestigte Grünflächen Die Versegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolute notwendige Maß zu beschränken. Außerdem der Boungrenzen dürfen offene Befestigungsmöglichkeiten verwendet werden. Alle Oberflächennasser des Grundstücks müssen, soweit diese nicht über einen Regenabfuhrkanal mit mindestens 5 m² Größe laufen, auf dem Grundstück der Versickerung zugeführt werden. Der Überlauf kann über den Regenwasserkanal angeschlossen werden.
17. Bepflanzungsflächen Die für den Straßenbau erforderlichen Bepflanzungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
- III. Hinweise
1. Höhenrichtlinien Die Höhenrichtlinien sind auf der Grundlage einer topographischen Aufnahme in den Bebauungsplan einzutragen.
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen
- 3.1 Bestehender Flurweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
- 3.2 Gepl. Flurweg wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen erstellt.
4. Flurnummern
5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege der Natur (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
6. Versicherungsmaulden
- 7.1 Bestehende Gebäude
- 7.2 Bestehende Nebengebäude
8. Gepl. Regenrückhaltebecken
9. Maßgabe in Meter
10. Garagen Vor den Garagen ist, in jedem Fall, ein Stauraum von mind. 3,00 m im Innern der Garagen zu schaffen. Die Garagen sind bis zur Mitte der Garagen einzuhalten, der von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden darf. Einfahrten gelten nicht als Stellplätze.
11. Grunddienstbarkeiten 11.1 Ist eine Befreiung der Grunddienstbarkeit durch die gebaute Maßnahme vorgesehen, ist die Befreiung durch die Pflanzung von FWF am Grundstückserfahren für das betroffene Bauwerk zu betätigen.
- 11.2 Der erforderliche Mindestschutzstand ist in diesen Fällen durch Absteckung des Bauwerksgrundrisses und durch Freilegung der Absteckung nachzuweisen, sowie das entsprechende Merkblatt zu beachten.
12. Versicherungsfördernde Maßnahmen Die Befreiung von Flächen innerhalb der Grundstücke z.B. (Stellplätze, Wege) die nicht befahren werden, sollen möglichst wassergerichtet erstellt werden.
- 12.2 Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Vorzug der Pflanzung auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 12.3 Die Bepflanzung für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Böden, wie z.B. Rasengras, Pflaster mit Fugenrillen etc. auszurichten.

- 12.4. Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenabfuhrkanal mit Versickerungsüberlauf der Versickerung zugeführt werden, wobei das Wasser des nicht gespeichert werden kann, entlang der Wohnung abgeleitet wird für stärkere Regenfälle Altschutt hierzu soll ein Schacht erstellt werden, welcher als Versickerungsschacht mit in den Regenwasserkanal integriert ist und das Dachflächenwasser in die versickerungsfähigen Bodenschichten ableitet und dort versickert.
- 12.5 Gemäß dem Bauverfahren des geschl. Institut Prof. Dr. Heeger + Partner vom 12.06.1996 steht unter einer Sabot Holzschicht mit einer Mächtigkeit von im Mittel 3,50 m ein mittlerer Keuper an, der zur Versickerung geeignet ist.



- 14.2.2 Pflanzliste Hecken und Randbepflanzung:
 - a) Bäume
 - Feldahorn
 - Späthorn
 - Harlekuine
 - Heibuche
 - Rotbuche
 - Rotleiche
 - Hainbuche
 - Waldkiefer
 - Zittermelde
 - Vogelkirsche
 - Prunus avium
 - Prunus spinosa
 - Quercus petraea
 - Quercus robur
 - Salix caprea
 - Salix purpurea
 - Weidenröschen
 - Weidenröschen
 - Bergulme
 - b) Sträucher
 - Prunus spinosa
 - Cotoneaster horizontalis
 - Cotoneaster laevigata
 - Cotoneaster monogyna
 - Evonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare Lonicera
 - Forsythia viridissima
 - Prunus spinosa
 - Rhamnus cathartica
 - Ribes uva-crispa
 - Rosa canina
 - Rosa rugosissima
 - Rosa rugosa
 - Rubus idaeus
 - Viburnum opulus
- 14.3 Pflanzung von Heckenpflanzen - Obstbäumen erstypischen Sorten im 10 x 10 Maßstab
- m Reiter. Die Weise soll mit einer Weiseninstandhaltung angelegt werden.
- 14.4 Pflege: Heckenpflanzen dürfen mit Mulchschicht oder Kompost gedüngt werden, die Weise jedoch nicht. Leichter Pestizidinsatz ist unersagt. Die Weise ist 1 - 2 mal im Jahr zu mähen.
- Pflanzliste für die Streusubstanz und Obstbaumliste:
 - Juglans regia - Walnuß in den Randbereichen
 - Apfel z. B.:
 - Jakob Fischer
 - Lektrol
 - Schlotterapfel
 - Bödenreife
 - Gewürztrankapfel
 - Adams Apfel
 - Winterapfel
 - Bohnapfel
 - Birnen z. B.:
 - Alexander Lukas
 - Wessertirne
 - Güte Grube
 - Butterbirne
 - Zweischigen z. B.:
 - Hausweibische
 - Elber Frühweibische
 - Wangelheimer
 - Ortmauer
 - Ortmauer
 - Zimmers Frühweibische
 - Kirsche z. B.:
 - Burat
 - Hummlers
 - Ende Schwarze Knapelkirsche
 - Schneiders späte Knapelkirsche
 - Heißeliger
 - Frostmaul

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 16.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. (Beschluss wurde am 15.11.1993 ortsbüchlich bekanntgemacht (§ 3 Abs. 2 BauGB)).

05.05.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

Die Beteiligung der Bürger wurde am 23.11.1993 durch Aufklärungsversammlungen am 17.00 bis 20.00 im Rathaus Bullenheim durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB)

05.05.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

Während der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Bedenken und Anregungen vorgebracht worden.

05.05.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

Der Planentwurf vom 20.10.1993 in der Fassung vom 25.06.1996 hat mit der Begründung vom 23.07.1996 bis 26.08.1996 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

05.05.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

Der Planentwurf vom 20.10.1993 in der Fassung vom 12.02.1997 hat mit der Begründung vom 24.02.1997 bis 24.03.1997 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB)

05.05.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

Der Gemeinderat hat am 30.04.1997 den Bebauungsplan vom 20.10.1993 in der Fassung vom 30.04.1997 mit der Begründung vom 24.02.1997 bis 24.03.1997 in der Fassung vom 30.04.1997 mit der Begründung vom 24.02.1997 bis 24.03.1997 ortsbüchlich bekanntgemacht. Damit tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 12 BauGB) Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen (§ 3 Abs. 2 BauGB und § 215 Abs. 2 BauGB)

05.12.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

Anzeigevermerk (§ 11 Abs. 4 BauGB)

Der Bebauungsplan wurde am 16.11.1992 durch Aufklärungsversammlungen am 17.00 bis 20.00 im Rathaus Bullenheim durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB)

05.12.1997..... 1. Bürgermeister

Datum

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS BAUGEBIET

"ZU DEN WEINBERGEN"

GEMEINDE: **MARKT IPPESHEIM**
ORTSTEIL: **BULLENHEIM**
KREIS: **NEUSTADT/TAUSCH**

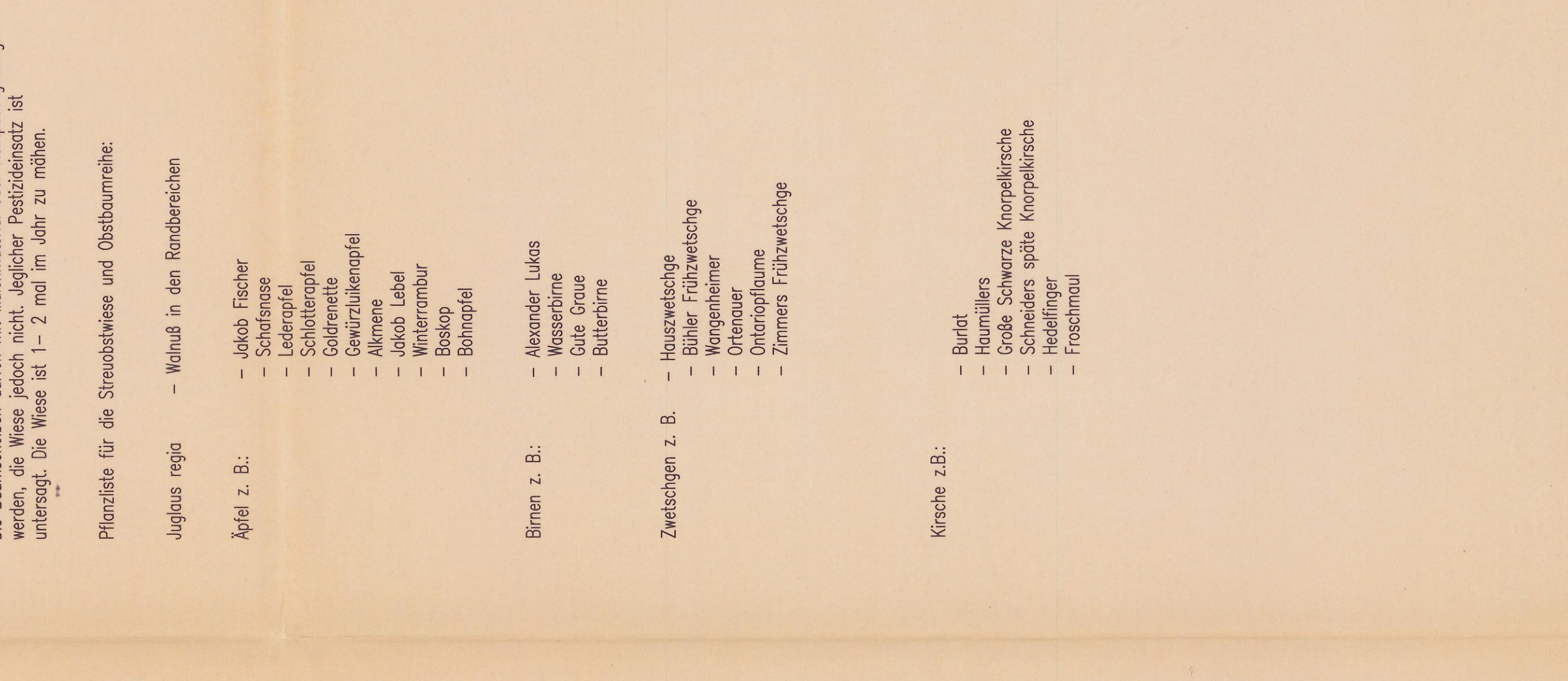
INGENIEURBÜRO RAIMER AKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/7944-0 FAX. 0931/7944-30

INGENIEURBÜRO RAIMER AKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/7944-0 FAX. 0931/7944-30

DATEUM: 20.10.1993
GEÄNDERT: 15.03.1995
GEÄNDERT: 14.02.1996
GEÄNDERT: 25.06.1996
GEÄNDERT: 12.02.1997
GEÄNDERT: 30.04.1997

GEZEICHNET: **OCHSNER**
BEARBEITET: **AUKTOR/SCHOLZ**

1:1000



- 14.1.1 Straßenbegleitgrün Als Straßenbegleitgrün sollen in den Planstreifen A, B und C und am Fußweg kleinsten Bäume gepflanzt werden. Die Bäume sind pro Baum 6 m groß auszubilden und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.
 - Planzliste Kleinbäume z. B.:
 - Acer compastre 'Tisyri'
 - Cotoneaster x punctata 'Splendens'
 - Paul's Scarlet
 - Weib Eirne
 - Mehrere
 - Sorsus and 'Magnific'
 - Sorsus intermedia
 - Planzliste Großbäume:
 - Sommerlinde
 - Tilia polyphylla
- 14.2. Hecken und Feldgehölze
- 14.2.1 Randbegrenzung (Staubschutzhecke) Pflanzung von 3 - 5 reifen aufgedickten Bepflanzung mit mindestens 7 Sträuchern und 3 Bäumen. Pflanzung der Sträucher im 1 m Raster, der Bäume im 5 m Raster.

