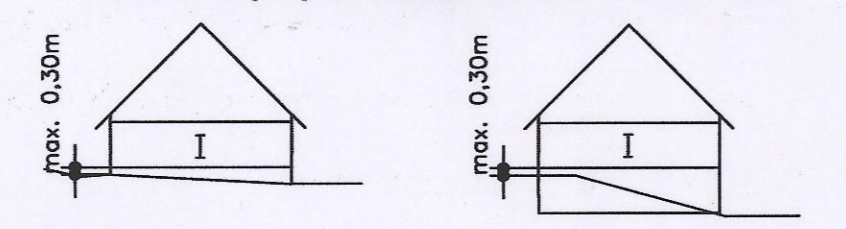


1. Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- 2.2 Mischgebiet gem. § 6 BauNVO 1990
- 3.1 Öffentliche Grünfläche
- 3.2 Private Grünfläche
- 3.3 Kinderspielfeld
- 4.1 Straßenverkehrsflächen
- 4.2 Straßenverkehrsflächen mit farbigem Pflaster
- 4.3 Fußweg mit wassergebundener Oberfläche
- 4.4 Best. Wirtschaftsweg
- 4.5 Straßbegrenzungslinie
- 5.1 Anbauverbotszone gem. Art.23 Abs.1 BauStWG
- 5.2 Anbaubeschränkungzone gem. Art.24 Abs.1 BauStWG
6. Offene Bauweise
7. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
8. Baugrenze
9. Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
10. Zulässig maximal ein Vollgeschoss. Ein im Dachraum evtl. entstandenes Vollgeschoss ist zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- 11.1 GRZ=0,4 Grundflächenzahl 0,4 max. zulässig
- 11.2 GFZ=0,6 Geschossflächenzahl 0,6 max. zulässig
12. Bei den so gekennzeichneten Grundstücken sind folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
1. Es ist jeweils mind. ein Fenster von Wohnräumen auf der schallabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen.
2. Freisitze (Balkone und Terrassen) sind so anzuordnen, daß ein Aufenthalt im Schallschatten des jeweiligen Gebäudes möglich ist.
3. Für die gesamten Außenflächen von Schlafräumen ist ein resultierendes bewertetes Schallmaß von $L_{w,eq,T} = 31dB$ nachzuweisen.

13. Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende priv. Pflanzfläche
- 14.1 Zwingend vorgeschriebene aufgelockerte Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern und Büschen.
Bei der Erstellung der Randbegrenzung sind die Grenzabstände nach Artikel 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum BGG zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten. (siehe Festsetzung 15.4)
- 14.2 Zu pflanzende Bäume (wegbegleitendes Grün) auf öffentlichen und privaten Flächen (siehe Festsetzung 15.2)
15. Mit Leitungsrechten belastete Fläche (hier best. Kanal-leitung zu Gunsten des Marktes Ippesheim).

II. Durch Text



1. **Höheinstellung der Gebäude**
Oberkante Erdgeschossfußboden höchstens 30 cm über dem höchsten Punkt der beringt dem Gebäude anstehenden, natürlichen Gelände.
2. **Wandhöhe**
Als Wandhöhe 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 Krüppelwalmdach
5. **Dachneigung**
Zulässig sind 35° - 48°
6. **Art und Farbe der Dachindeckung**
Zulässig sind Dachindeckungen aus Ton oder Betonstein im Farbspektrum rot bis braun

7. **Dachguben**
Zulässig sind stehende und liegende Dachguben.

Dachguben sind zulässig bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mind. 3%. Die Summe der Dachguben darf max. ein Drittel der Dachlänge betragen. Der Abstand der Dachguben zur Gebäudewand muß mind. 1,50 m betragen. Die Guben sind in traditioneller, zimmermannsmäßiger Ausführung oder in Mauerwerk zu erstellen und in gleicher Art wie das Hauptdach einzudecken. Gubenbänder und Blindguben sind unzulässig.
8. **Kniestöcke**
Die Kniestockhöhe darf 0,50 m nicht überschreiten. Ausnahme: Kniestöcke im Bereich von rückspriegelnden 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 Garagentores, einzuhalten. Diese dürfen von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden. Einfahrten gelten nicht als Stellplätze.
11. **Unzulässige Anlagen**
Maschendrahtzäune an der Straßenfront, Stützmauern höher als 1 m, Abgrabungen und Auffüllungen höher als 1 m.
12. **Geländeverlauf**
Die Änderungen des natürlichen Geländes (Einschnitte und Aufschüttungen) sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Aufschüttungen und Einschnitte sind der natürlichen Geländeform und den künftigen Straßen anzupassen.
13. **Tiefbauplanung**
Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.
14. **Schnurgerüst**
Bei den einzelnen Wohngebäuden ist vor Baubeginn eine Abnahme des Schnurgerüsts 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, zeichnungsrechtliche Person zu bestätigen.

15. **GRÜNDORDNUNG**
15.1 **Bepflanzung**
Die Lage der Gehölze sind funktionsbedingt geringfügig veränderbar. Es gelten die folgenden Pflanzgrößen:
Solitärgehölze: Heister 2 x verpflanzt, STU 8-10
Straßenbäume: Hochstämmle 3 x verpflanzt, STU 16-18
Obstbäume: Hochstämmle 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 1989 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 **Straßenbegleitgrün auf privatem Grund**
Als Straßenbegleitgrün sind auf den festgesetzten Standorten Hochstämmle gem. Pflanzliste im Abstand von max. 2,00 m zur Straße zu pflanzen. Der Standort der Bäume kann im Bedarfsfall geringfügig um max. 4,00 m entlang der Straße verschoben werden.
Diese Bäume müssen den Festsetzungen bezüglich der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäumen entsprechen (Festsetzung Nr. 15.3) und können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.
- 15.3 **Bepflanzung auf Privatgrund**
Bäume:
Pro 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum, oder Hochstamm-Obstbaum entsprechend der Pflanzliste des Hinweises Nr. 9 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 geschützte Heckenpflanzen sind nur Laubgehölze zulässig. (siehe Hinweis Nr. 9).
Nadelgehölze sind nicht zulässig.
- 15.4 **Randbegrenzung (Staubschutzhecke)**
Pflanzung von aufgelockertem 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 Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze, Caragenzufahrten, Wege etc. wird mit versicherungspflichtigen Belägen, wie z. B. Üla- Pflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasterung, oder ähnliches festgesetzt.

17. **Pflanzliste Obstbäume**
Apfel z. B.:
- Jakob Fischer
- Schafnase
- Lederapfel
- Boskop
- Alexander Lukas
- Wasserbirne
- Kirsche z.B.:
- Burlat
- Haumüllers
- Große Schwarze Korpelkirsche
- Schlehdorfer
- Goldnetze
- Gewürzäpfel
- Bohnapfel
- Güte Graue
- Butterbirne
- Schneiders späte Korpelkirsche
- Allmene
- Jakob Label
- Winterambur
18. **Birnen z. B.:**
- Gute Graue
- Butterbirne
- Schneiders späte Korpelkirsche
19. **Zwetschen z. B.:**
- Hauszwetsche
- Orleaner
- Böhmer Frühzwetsche
- Wangenhäuser
- Zimmers Frühzwetsche
20. **Anzeigepflichtig**
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmäler) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufahrten an ihrer Fundstelle zu besetzen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde zu melden (Art.8 Abs.1 DSchG). Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 DSchG)
21. **Versicherungsfördernde Maßnahmen**
Das im Baugebiet anfallende Dachflächenwasser soll in Regenabfuhrbehälter mit Versickerungsüberlauf der Versicherung zugänglich werden.
Für stärkeren Regenfall sollte ein Notüberlauf in den Mischwasserkanal vorgesehen werden. Alternativ hierzu kann eine Mulde erstellt werden, welche als Versicherungsmulde das Dachflächenwasser versickert.
22. **Sickerwasser**
Das Einleiten von entfallendem Sickerwasser in den Mischwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über die Versickerungsanlagen, abzuleiten.
23. **Überflächenwasserabfluß**
In hängigen Bereichen folgende Bauwerksöffnungen, die bei einem Starkniederschlag durch breiflächigen Oberflächenwasserabfluß gefährdet werden könnten, sollten nach Möglichkeit höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberfläche (z.B. 0,30 m - 0,50 m) angeordnet oder auf andere Weise geschützt werden.
24. **Befestigte Flächen**
Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Außerhalb der Baugrenzen dürfen nur offenporige Befestigungsmöglichkeiten verwendet werden.
25. **Grundstücksteilungen**
Grundstücksteilungen sind gem. der gemeindlichen Satzung über die Genehmigungspflicht bei Grundstücksteilungen im Geltungsbereich von Bebauungsplänen im Sinne des § 30 Abs. 1 und 3 BauGB von 19.01.1998 bis 31.12.2000 genehmigungspflichtig.
26. **Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen**
Die durch die baulichen Maßnahmen verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Zuge der Bauarbeiten durch den Markt Ippesheim auf hierfür vorgesehenen Grundstücken ausgeglichen. Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sind der Entwurfsbegrenzung zu entnehmen.
27. **Schallschutz**
Im Hinblick auf eine immissionstechnische Beeinträchtigung des Baugebietes durch Verkehrslärm, ausgehend von der Staatsstraße 2419, wird eine überschüssige Beurteilung der Lärmexposition durchgeführt, welche Anlage zur Entwurfsbegrenzung wird.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 02.05.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am 15.09.1995 örtlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Datum: 1. Bürgermeister

Die vorgesehene Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 22.02.1999 bis zum 05.03.1999 durchgeführt. (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Datum: 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 02.05.1995 hat in der Fassung vom 10.02.2000 mit Begründung vom 03.06.2000 bis einschließlich 05.06.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Datum: 1. Bürgermeister

Der Planentwurf vom 02.05.1995 hat in der Fassung vom 08.09.2000 nachhole mit Begründung vom 19.09.2000 bis einschließlich 04.10.2000 öffentlich ausgelegen (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Datum: 1. Bürgermeister

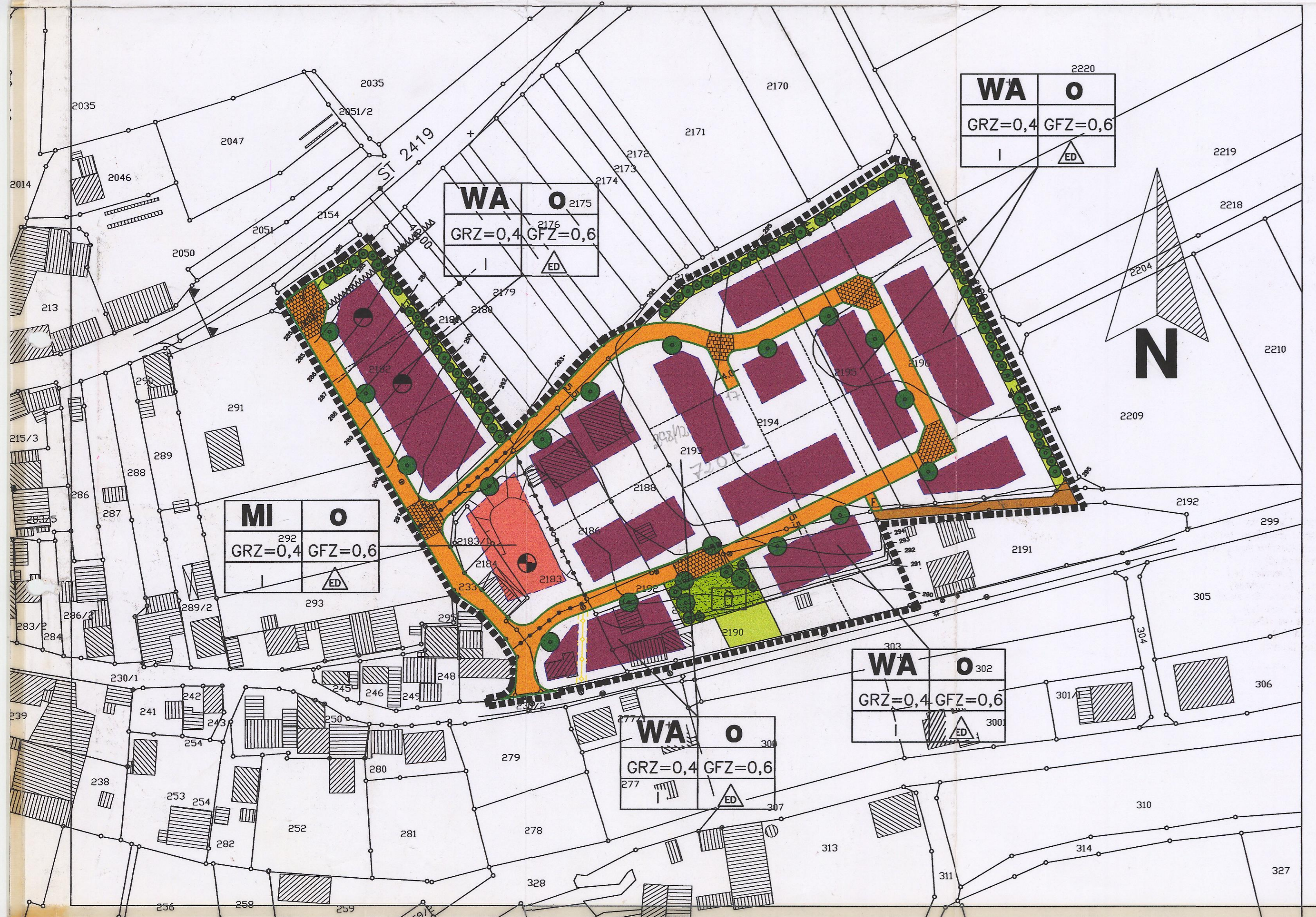
Der Gemeinderat hat am 11.10.2000 den Bebauungsplan vom 02.05.1995 in der Fassung vom 08.09.2000 als Satzung beschlossen (§10 BauGB).

Datum: 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan wurde am 12.10.2000 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekanntgemacht, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus Ippesheim, Hauptstraße 1, 97258 Ippesheim und in der Verwaltungsgemeinschaft Uffenheim, Marktplatz 15, 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.

Datum: 1. Bürgermeister



1. Höhengichtlinien
Die Höhengichtlinien sind auf der Grundlage einer topographischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
3. Bestehender Fußweg (keine Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB)
4. Flurnummer
- 5.1 Bestehende Gebäude
- 5.2 Bestehende Nebengebäude
6. Maßangabe in Meter
7. Ortsdurchfahrtsgrenze
8. Auf dem Grundstück FL.Nr. 2183 ist vor Beginn der Vorhabersplanung vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde das Gelände gemäß Art. 10. Abs. 2 BayBO festzulegen.
9. **Straßenbegleitgrün auf öffentlichem Grund**
Als Straßenbegleitgrün sollen an den festgelegten Standorten im Bereich Pflasterflächen Kleinblättrige Bäume gepflanzt werden. Die Baumscheiben sind pro Baum ca. 6 m² groß auszubilden und sollen mit Bodendeckern bepflanzt werden.
10. **Pflanzlisten**
Pflanzliste Kleinbäume z. B.:
Acer campestre (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 platyphyllos (Sommerlinde)
Pflanzliste Hecken und Randbegrenzung:
a) Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Acer platanoides (Spitzahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Pinus sylvestris (Kiefer)
Pyrus pyralis (Holzbirne)
Populus tremula (Zitterpappel)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix caprea (Schweide)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Ulmus glabra (Bergulme)
Juglans regia (Walnuß in den Randbereichen)
b) Sträucher
Crataegus laevigata (Zweigflügel Weißdorn)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn (n))
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Rosa canina (Hunds-Rose (n))
Rubus idaeus (Himbeere (Wildform))
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)

BEBAUUNGSPLAN

FÜR DAS
BAUGEBIET
"AM ROTEN BÜGEL"

M = 1:1000

MARKT: IPPESHEIM

GEMEINDETEIL: IPPESHEIM

**KREIS: NEUSTADT/AISCH
BAD WINDSHEIM**

INGENIEURBÜRO R. AUKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 3, 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931/ 7944-0 FAX. 0931/ 7944-30

DATUM: 02.05.1995
GEÄNDERT: 01.04.1999
GEÄNDERT: 11.08.1999
GEÄNDERT: 10.02.2000
GEÄNDERT: 08.09.2000

GEZEICHNET: öchsner
BEARBEITET: auktor/scholz

