A. Präambel

Bebauungsplan Nr. 13 „Spreussberg III“
Die Fläche liegt derzeit im Sinne des § 35 BauGB im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Wohnbebauung kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erreicht werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt mit Festsetzungen in der Fassung vom 15.12.2021, sowie der Begründung vom 15.12.2021.

B. Textliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich schließt direkt nördlich an das Wohngebiet „Spreussberg“ an und hat eine Fläche von ca. 1,19 ha. Er umfasst ein Gebiet im Norden von Ippesheim zwischen der Straße „Am Eulenbuck“ und dem „Seinsheimer Weg“ im Bereich der Flurbezeichnung „Am Bullenheimer Weg“. Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 1961, 1951 und 2014/1.

Planungsstatistik: Gebietsgröße und Flächenanteile
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 11.947 qm
Das Gebiet gliedert sich in folgende Nutzflächen:
ca. 2.098 qm öffentliche Verkehrsfläche
ca. 485 qm Fußweg
ca. 8.232 qm Wohnbaufläche (Netto)
ca. 1.132 qm öffentliche Grünfläche/ Versickerung

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. m. §4 BauNVO)
Das Gebiet des Geltungsbereiches wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne der Baunutzungsverordnung festgesetzt.
Auch nicht ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden.
Als höchst zulässiges Maß für die baulichen Nutzung sind die im Planblatt bezeichneten Werte für Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Anzahl der Geschosse sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

2.2 Bauweise (§ 9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Als Hausform sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2.2.1 Anzahl der Geschosse (§9 (1) Ziff. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO)
Im Plangebiet mit der Bezeichnung “WA-1” sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Im Plangebiet mit der Bezeichnung “WA-2” sind zwei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben.

2.2.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9 (1) Ziff. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.3 Abstandsflächen (§9 (1) Ziff. 2a BauGB i. V. mit Art. 6 BayBO)
Die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich der Abstandsflächen sind anzuwenden.

2.3 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
a) Je Wohnung sind mindestens zwei KFZ-Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für alle anderen im Gebiet zulässigen Nutzungen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.
b) Auf den im Plan verzeichneten Flächen für Garagen sind sowohl Garagen als auch Carports zulässig. Die im Plan vorgesehenen Bereiche für Garagenstandorte sind einzuhalten. Garagen sind auch dann an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie mit dem Hauptgebäude verbunden sind.
c) Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein nicht einzufriedender Stauraum von mind. 5,0 m auf dem Privatgrundstück vorzusehen. Dieser Bereich kann als Stellplatz angerechnet werden. Bei indirekter Zufahrt zur Garage muss ein seitlicher Abstand zur Verkehrsfläche von mind. 0,50 m eingehalten werden.
d) Die Zufahrten und Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig/ versickerungsfähig auszuführen. Oberflächenwasser von privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Straßen und Wege geleitet werden.
e) Garagen und Carports sind mit Flach- oder Pultdach zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Für geneigte Dächer sind auch Materialien wie Gründächer und Blecheindeckungen möglich, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall.
f) Es ist eine maximale Wandhöhe von 3,0 m zulässig. Bezugshöhe ist die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Grundstückseinfahrt.
g) Die öffentlichen Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

2.4 Ver- und Entsorgung (§9 (1) Nr. 13, 14 und 16 BauGB)
2.4.1 Leitungen
Alle Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes sind unterirdisch zu verlegen. Ausreichend dimensionierte Trassen sind in den Straßenräumen vorgesehen.
Der Abstand zwischen einer Bebauung und Versorgungsleitungen muss mind. 1,0 m betragen. Der Abstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen muss mind. 2,50 m betragen. Alternativ können Stromleitungen in Schutzrohren verlegt werden. Für Telekommunikationslinien sind Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen.
Die Wasserversorgung wird durch die Fernwasserversorgung Franken gesichert.
Die Stromversorgung erfolgt durch die N-ERGIE Netz GmbH.

2.4.2 Müll
a) Die Anwohnerstraße ist so dimensioniert, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden kann.
b) Mülltonnenschränke sind in die Hauptgebäude, Garagen oder Einfriedungen zu integrieren.

2.4.3. Niederschlagswasser/ Entwässerung
2.4.3.1 Abwasserentsorgung
Das gesamte Baugebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Schmutzwasserkanal wird „oberflächennah“ verlegt, d. h. eine Entwässerung der Keller kann nur über entsprechende Hebeanlagen erfolgen.
Das Abwasser wird über einen bereits in der Straße mit der Fl. Nr. 2014/2 in Nähe des Baugebietes bestehenden Freispiegelkanal der Kläranlage Ippesheim zugeführt.

2.4.3.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen
Das auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallende Regenwasser soll ortsnah versickern. Dies erfolgt in die Planstraße A begleitenden versickerungsfähig ausgebildeten Flächen (Mulde oder Rigole) und wird in einem naturnah ausgebildeten Regenrückhaltebecken an der Ostgrenze des Baugebietes zur Versickerung gesammelt.
Die Versickerungsfähigkeit ist im Rahmen der Erschließungsplanung nachzuweisen. Überschüssiges Regenwasser wird bei Bedarf in den Regenwasserkanal eingeleitet.

2.4.3.3 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken
Für die Retention der Niederschlagswasserableitung sind auf den privaten Grundstücken Zisternen mit mind. 1 cbm Stauvolumen je 40 qm Dachfläche vorzuhalten. Niederschlagswasser ist möglichst auf den privaten Grundstücken zu versickern und kann zur Gartenbewässerung verwendet werden. Der Überlauf kann an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden.

2.5 Anschluss an natürliches Gelände - Höhenlage der Gebäude
Das vorhandene natürliche Gelände wird als Geländehöhe festgesetzt.
Bezugshöhe für die Höhe OKFFB Erdgeschoss ist die Geländehöhe an der Mitte der Grundstückseinfahrt. Die Höhe OKFFB Erdgeschoss darf maximal 50 cm über dieser Geländehöhe liegen.

2.5.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung
Die Planierung der Gärten muss so erfolgen, dass das Gelände ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.
Notwendige Abgrabungen und Auffüllungen, die durch den bebauungsplanmäßigen Ausbau von öffentlichen Verkehrsflächen entstehen, sind zu dulden.
Für jeden Bauantrag bzw. Genehmigungsfreistellungsantrag ist ein Geländeprofil, welches in die Ansichten mit eingearbeitet werden kann, vorzulegen. Es ist in allen Ansichten das best. Gelände und das neue Gelände darzustellen.

2.6 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
1. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Herstellen, Behandeln oder Verwenden von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.
2. Die Errichtung von Anlagen nach § 19 WHG zum Lagern, Abfüllen, oder Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig.

2.7 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflegerische Belange
Archäologische Denkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Denkmalschutzbehörde gemeldet werden müssen.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

3.1 Dachform und Höhe
Plangebiet "WA-1": Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von mindestens 22 ° zulässig.
Plangebiet "WA-2": Für Wohngebäude sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von mindestens 22 °, Pultdächer (PD) mit einer Dachneigung von 10 - 16 ° und versetzte Pultdächer (PV) mit einer Dachneigung von 10 - 22 ° zulässig.
Für die im Planblatt festgesetzten höchstzulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss maßgebend.

3.2 Dachüberstände, Eindeckung
Dachüberstände dürfen am Ortgang max. 0,20 m und an der Traufe max. 0,50 m über die Außenwände vorspringen.
Als Dacheindeckungsmaterial sind nur Ziegel und Dachsteine in naturroten bis braunen Farbtönen in unglasierter Ausführung zulässig. Bei Dachneigungen von 10° bis 12° sind auch Blecheindeckungen oder Gründächer zulässig, jedoch keine Bedachungen aus Grundwasser gefährdendem Metall. Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.

3.3 Dachgauben/ Zwerchhäuser/ Anbauten
Dachgauben sind als Einzelgauben (mit z. B. Satteldach, Schleppdach etc.) zulässig, jedoch je Gebäude nur eine Gaubenart. Der Randabstand zum Ortgang und der Abstand zwischen den Gauben muss mind. 1,50 m betragen.
Zwerchhäuser sind zulässig. Der First von Zwerchhäusern muss mind. 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.
Gauben und Zwerchhausbreiten dürfen insgesamt 50% der Dachlänge nicht überschreiten.

3.4 Kniestöcke
Die Kniestockhöhe bei Satteldächern wird mit maximal 62,5 cm festgesetzt. Die Höhe ist von OKFFB innen zur UK Dachsparren am Schnittpunkt mit der Außenwandkante außen zu messen.
Bei Zwerchhäusern darf die Kniestockhöhe überschritten werden.

3.5 Einfriedungen
a) Die Einfriedung darf nur mit einem Abstand von mind. 0,50 m zur Straßengrenze errichtet werden.
Dieser Streifen muss begrünt werden.
b) Die Höhe der Grundstückseinfriedung an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf maximal 1,00 m senkrecht zum Geländeniveau festgesetzt. Ein durchgängiger Sockel ist nicht zulässig, da aus Gründen des Artenschutzes insbesondere für Kriechtiere eine Durchschlupfhöhe von 15 cm erforderlich ist. Ausgenommen sind Pfeiler bis zu 0,75 m Breite.
c) Im Übrigen gelten die Regelungen der örtlichen Einfriedungssatzung. Diese kann bei der Marktgemeinde Ippesheim eingesehen werden.

3.6 nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) Nr. 5 i. V. mit Art. 7 BayBO)
Gemäß Art. 7 BayBO sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Das Abdecken von nicht bebauten Flächen mit Schotter oder Kies, insbesondere das Anlegen von geschotterten Steingärten, ist nicht zulässig.

4. Ökologie und Festsetzungen zu Grünflächen - Grünordnung

4.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

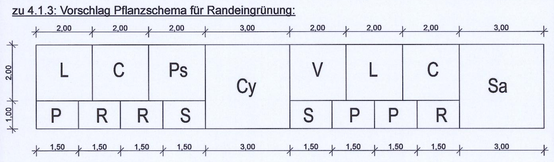
4.1.1 Pflanzgebot für Bäume mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen
(§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind für den Standort geeignete Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme, 2-3 x v., mit einem Stammumfang von mind. 10 - 12 cm festgelegt. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung um bis zu 3 m abweichen.
Für die Bepflanzung im Straßenraum eignen sich z. B. folgende Baumarten:
Tilia Cordata (Winterlinde), Carpinus Betulus (Hainbuche)
Für die Bepflanzung in der Böschung "Am Eulenbuck" (4 Bäume) eignen sich z. B. folgende Baumarten: Acer platanoides (Spitzahorn), Acer pseudoplatanoides (Bergahorn).

4.1.2 Pflanzgebot für Bäume ohne Standortbindung auf privaten Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den privaten Grundstücken ist spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung des Wohnhauses mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum 2. (10-20 m) oder 3. (bis 10 m) Wuchsordnung zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Mindestpflanzqualität für Bäume 2. oder 3. Wuchsordnung sind Hochstämme, 3 x v., mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm festgelegt.
Für die Bepflanzung eignen sich folgende Baumarten:

Acer Campestre (Feld-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	Sorbus aria (Mehlbeere)
Malus Sylvestris (Holz-Apfel)	Pyrus communis (Holz-Birne)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Weitere Obstbäume in Sorten.

4.1.3 Randeingrünung (§9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
Auf den im Planblatt gekennzeichneten privaten Grünflächen an der Nord- und Westgrenze des Baugebietes ist, spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes, in einer Breite von mind. 3 m eine Hecke aus heimischen Gehölzen (Wildfruchthecke, Duftgehölze, Wildrosen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Die Pflanzflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen sind gegenüber dem Fußweg und den Grundstücksflächen hügelförmig mit einer Höhe von mind. 0,50m anzulegen.
Erforderliche Pflegeschnitte sind außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
Vorschlag für geeignete Sträucher und Stauden mit Pflanzschema für Randeingrünung siehe nachfolgendes Pflanzschema.

zu 4.1.3: Vorschlag Pflanzschema für Randeingrünung:



Großsträucher:

Cy	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Sa	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sa	Sorbus aria	Mehlbeere
Sa	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

mittlere Sträucher:

C	Cornus mas	Kornelkirsche
C	Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
L	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
L	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
V	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ps	Prunus spinosa	Schlehdorn

Kleinsträucher:

S	Spiraea betulifolia	Birkenbl. Spiere
P	Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
R	Rosa rugosa/ Rosa rugosa alba	
R	Rosa majalis/ Rosa Canina/ Rosa arvensis	

Stauden als Unterpflanzung:
Alchemilla mollis
Geranium endressii + renardii
Heuchera micrantha "Chocolate Ruffelo"
Waldsteinia ternata

5. Artenschutz

Auf Grund der Lage im Außenbereich wurde das Plangebiet im Vorfeld im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) untersucht. Die Ergebnisse sind im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 1 zum Bebauungsplan) dokumentiert. Um bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern, werden Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgelegt:

V1 - Zeitlich beschränkte Gehölzpflege
Gehölzpflege-Arbeiten im Eingriffsbereich müssen zum Schutz vorkommender freibrütender Vogelarten in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Das gilt auch für den künftigen Pflege-/ Rückschnitt der Gehölze entlang der Ränder, insbesondere entlang des geplanten Fußweges am Nordrand des Baugebietes nach Abschluss der Bauarbeiten. (siehe auch Punkt 4.1.3)

V2 - Zeitlich beschränkte Bodenarbeiten
Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, muss der Beginn der Bodenarbeiten (Baufeldräumung) außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit liegen, d. h. Mitte August bis Mitte März.

V3 - Ökologische Baubegleitung
Der Beginn der Bodenarbeiten ist ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Wenn nicht zu vermeiden ist, dass der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der in V2 genannten Zeitspanne liegt, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig. Das Ergebnis der Begutachtung des Baufeldes durch einen Fachmann ist der Naturschutzbehörde mitzuteilen. Mit ihr ist auch das weitere Vorgehen bei Vorhandensein von Brutstätten abzusprechen.

V4 - Schwarzbrache
Wenn der Beginn der Bodenarbeiten nach Anfang März liegt, wird im Frühjahr eine Schwarzbrache durch Pflug, Grubber oder Egge hergestellt. Der Arbeitsgang muss in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn (max. bis Mitte Juli) wiederholt werden.

V5 - Zeitlich beschränkte Bodenarbeiten (Reptilien)
An den wegbegleitenden Böschungen im Bereich des Weges "Am Eulenbuck" und am "Seinsheimer Weg" dürfen Eingriffe wie Baufeldfreimachungen und Erdbewegungen zum Schutz überwinternder Eidechsen bzw. ihrer Gelege nur im Zeitraum Ende März bis Anfang Mai bzw. Mitte August bis Ende September durchgeführt werden.

V6 - Habitatverbesserung für die Grauammer
Pflanzung von einzelnen, schnellwachsenden Gehölzen an der Wegböschung "Am Eulenbuck" (s. Pflanzgebot Nr. 4.1.1) und Errichten von fünf bis sechs Sitzwarten am Südrand der Ausgleichsfläche, siehe CEF. Diese dienen auch als sichtbare Grenzzeichen entlang der Ackergrenze (s. Plandarstellung Ausgleichsfläche).

Anlage einer Ausgleichsfläche - CEF-Maßnahme für Feldlerche, Schafstelze und Grauammer
Da Gefährdungen lokaler Populationen gegeben sind, ist eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zur Sicherung der ökologischen Funktionalität notwendig. Dazu ist die Ausgleichsfläche auf der Fl. Nr. 1961 Gem. Ippesheim, Teilfläche ca. 5.000 qm (s. Darstellung auf dem Planblatt), als lebensraumverbessernde Maßnahme für die Feldlerche vor Beginn der Baumaßnahmen gemäß der "saP-Arbeitshilfe-Feldlerche" des Bay. Landesamtes für Umwelt, 24.11.2020, herzustellen.

Ausgleichsfläche für Feldlerchenhabitat M 1 : 2.500

C. Hinweise

1. *Verfahren nach § 13 b BauGB*
Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB. Eine förmliche Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Von der Erstellung eines Umweltberichts wird abgesehen. Auf eine Grünordnungsplanung sowie auf den Nachweis von Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a (3) BauGB kann verzichtet werden

2. Regenerative Energien
Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von regenerativen Energien (Solarenergie) sind erwünscht. Auf Grund der optimalen Licht- und Wärmeeinwirkung der Sonne und zur Senkung des Energieverbrauches oder zur Anbringung einer Solar- bzw. Photovoltaikanlage wird empfohlen, die Haupt-Dachfläche nach Süden auszurichten.

3. Immissionen Landwirtschaft
Das Baugebiet grenzt an bestehende landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen können für die angrenzende Wohnbebauung Beeinträchtigungen durch Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch entstehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese von den künftigen Anwohnern zu tolerieren sind.

4. Immissionen Sportflugplatz
Nördlich des geplanten Baugebietes, zwischen Seinsheimer Weg und Bullenheimer Weg, befindet sich in einem Abstand von mind. 420 m zu möglichen Wohngebäuden der Sportflugplatz mit Ultraleicht-Flugschule. Die hiervon zwischen Sonnenaufgang und Sonnenuntergang mit dem Flugbetrieb verbundenen Lärmimmissionen sind zu dulden.

5. Altlasten, Bodenveränderungen
Es liegen keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Sollten bei Aushubarbeiten dennoch optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a. d. Aisch/ Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Mitteilungspflicht nach Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG zu benachrichtigen.

Fachbeiträge zum Bebauungsplan - Anlagen

Nr. 1: Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Vorbericht
Diplombiologe Heinrich Beigel, Reusch Hs. Nr. 100, 97215 Weigenheim, Stand 08.2021
Nr. 2: Bedarfsnachweis "Anforderung an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen.... im Rahmen der Landesplanerischen Überprüfung",
Beil Baugesellschaft mbH, Chemnitzer Straße 21, 91564 Neuendettelsau, Stand 25.11.2021

Rechtsgrundlagen

1.) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
2.) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3.) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Marktgemeinde Ippesheim hat in seiner Sitzung vom 18.09.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Spreussberg III" gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 b BauGB in der Zeit vom 22.09.2021 bis 22.10.2021 beteiligt. Gleichzeitig wurde dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

3. Der Rat der Marktgemeinde Ippesheim hat in seiner Sitzung am 15.12.2021 den Bebauungsplan "Spreussberg III" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.12.2021 als Satzung beschlossen.

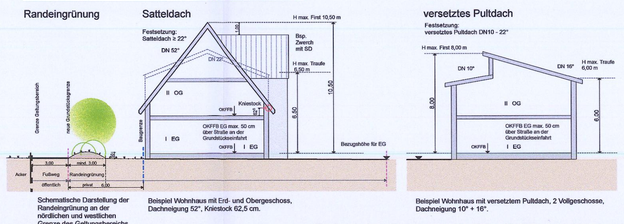
Ippesheim, den 22. Dez. 2021
Karl Schmidt, 1. Bürgermeister

4. Ausgefertigt
Ippesheim, den 19. Jan. 2022
Karl Schmidt, 1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 24. Jan. 2022 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Ippesheim, den 08. Feb. 2022
Karl Schmidt, 1. Bürgermeister

Erläuterungen zu Randeingrünung und Bauweise



Schematische Darstellung der Randeingrünung an der nördlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereichs

Beispiel Wohnhaus mit Erd- und Obergeschoss, Dachneigung 52°, Kniestock 62,5 cm.

Beispiel Wohnhaus mit versetztem Pultdach, 2 Vollgeschosse, Dachneigung 10° + 16°.

Beispiele: Systemschnitte Gebäude M 1 : 125

Planungsrechtliche Festsetzungen - Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO
WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO
TH/FH max — Höhe baulicher Anlagen: max. Traufhöhe/ max. Firsthöhe (§18 BauNVO)
0,4 — Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
(0,6) — Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
II — Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß (§20 BauNVO)
(II) — Zwei Vollgeschosse zwingend (§20 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
o — offene Bauweise
E / ED — nur Einzelhäuser zulässig / Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Verkehrsflächen, Grünflächen, Versorgungsflächen, Versickerung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11-15 BauGB
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
P — öffentlicher Stellplatz
geplante Grundstückseinfahrt/ festgesetzte Straßenhöhe
Fußweg
öffentliche Grünfläche im Straßenraum (mit der Straßenplanung festzulegen)
RÜB — Regenrückhaltebecken

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Fläche mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Pflanzgebot mit heimischen Gehölzen
Anpflanzung von Bäumen mit Standortbindung
Anpflanzung von Bäumen ohne Standortbindung

Sonstige Planzeichen
GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Carports oder Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Vorschag neue Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone/ Füllschema - Beispiel

Allg. Wohngebiet	WA	II	Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl	0,4	(0,6)	Geschossflächenzahl
Satteldach, Neigung	SD >22°	FH max 10,50 / TH max 6,50	max. Gebäudehöhe (First) / max. Gebäudehöhe (Traufe)
Einzelhaus zulässig	E	o	offene Bauweise

Örtliche Bauvorschriften
SD — Satteldach
PD — Pultdach
PV — Pultdach, versetzte Dachflächen

Nachrichtliche Übernahme
bestehende Flurgrenzen
kartiertes Biotop, Schutz nach § 30 BNatSchG und Art.16 BayNatSchG

Hinweise
1532 — Flurstücksnummer
6 — Bezeichnung geplantes Grundstück
10 — Gebäudebestand, Hausnummer
Hauptfirstrichtung, zwingend

Gestaltungsplan / Städtebauliches Konzept M 1 : 1000

Bebauungsplan M 1 : 1000

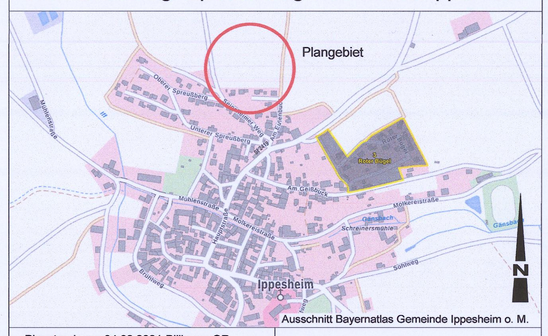
Markt Ippesheim

Landkreis Neustadt a.d. Aisch-Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 13

"Spreussberg III"

für das Wohnbaugebiet nördlich der bestehenden Wohnbebauung "Spreussberg I" im Ortsteil Ippesheim



Ausschnitt Bayernatlas Gemeinde Ippesheim o. M.

Planstand vom 04.08.2021-Billigung GR
Planstand vom 12.08.2021-TÖB
Planstand vom 15.12.2021-Satzungsbeschluss

Lageplan im Maßstab 1:1000, mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen

Planfertigung: Beil Baugesellschaft mbH
Chemnitzer Str. 21, 91564 Neuendettelsau

15.12.2021 — gez. N. Drießlein
Druck: 11.01.2022

Plan Nr. 3-01 — BPL Nr. 13 - Spreussberg III

X:\06 Aktuelle Projekte\PP Markt Ippesheim\Bebauungsplan Spreussberg III\Arch_Vorlagen\Arch_211122 Ippesheim_Satzungsbeschluss.pln