



ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BauNVO
 - I+D** I+D
max. 0,50 m u. Str.
 - I+D** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
OFFENE BAUWEISE, NUR EINZELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG (§ 22 ABS. 2 BauNVO)
 - BAUGRENZE** BAUGRENZE
 - SCHUTZSTREIFEN** } BZW. GRÜNFL. } OFFENTL. VERKEHRS- }
OFF. PARKFLÄCHE } FLÄCHEN MIT ANGABE }
FAHRBAHN } DER EINZEL- U. GESAMT- }
GEHWEG } BREITE
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE** STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - HAUSSYMBOL MIT VORGESCHLAGENER HAUPTFIRSTRICHTUNG** HAUSSYMBOL MIT VORGESCHLAGENER HAUPTFIRSTRICHTUNG
 - GARAGE EINSCHL. STAURAUM, STELLPLATZ** GARAGE EINSCHL. STAURAUM, STELLPLATZ
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
 - PFLANZGEBOT BUSCH- UND BAUMGRUPPEN** PFLANZGEBOT BUSCH- UND BAUMGRUPPEN
 - FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**
- | BAUGEBIET | ZAHL DER VOLL-
GESCHOSSE |
|-----------------------|-----------------------------|
| GRUND-
FLÄCHENZAHL | GESCHOSS-
FLÄCHENZAHL |
| | BAUWEISE |

B. FÜR DIE HINWEISE:

- BESTEHENDE GEBÄUDE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORSCHLAG FÜR GRUNDSTÜCKSTEILUNG
- 776** FLURSTÜCKSNUMMER
- BEST. OFF. GRÄBEN WIRD AUFGELASSEN, BZW. VERLEGT
- EINZELBÄUME (VORSCHLAG)

Der Markt Ipsheim, Landkreis Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim, erläßt als Satzung, aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 02.07.1982 (GVBl. S. 419) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.07.1982 (GVBl. S. 471) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines

Für das Gebiet "Im Haupt Nr. 4" des Marktes Ipsheim gilt der nebenstehende, von Ing.-Büro Marzoll, Am Schnerrer 8a, 8530 Neustadt a.d. Aisch, ausgearbeitete Bebauungsplan vom Mai 1992, der zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan "Im Haupt Nr. 4" des Marktes Ipsheim bildet und folgende Grundstücke umfaßt:

774, 775, 776*, 803, 825*

Die mit * gekennzeichneten Grundstücke nur teilweise.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich dargestellten Bauflächen sind "Allgemeines Wohngebiet" (WA), im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132, geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II, S. 889, 1122)

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17, Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosßzahlen sowie den Grundstücksgrößen ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise

Es gilt die im Plan festgesetzte offene Bauweise, mit der Abweichung, daß Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude, im Rahmen des Art. 7 Abs. 5 BayBO, an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an den Hauptgebäuden angebaut werden. Die Einzelzeichnung der Garagen im Plan stellt nur einen Vorschlag dar. Grenzgaragen sollen in Höhe und Dachform einander angepaßt, zusammengebaut und im gleichen Abstand zur Straße errichtet werden. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und in Massivbauweise zu errichten. Der zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt einzuhaltenen Stauraum von 5 m Tiefe sollte nicht eingefriedet sein.

§ 5 Höhenlage der Gebäude und Straßen

Die Oberkante der Kellerdecke darf im Normalfall höchstens 0,50 m über der festgesetzten Bordsteinkante am jeweiligen Fahrbahnrand liegen. Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen sowie der Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen ist den Straßenausbauplänen zu entnehmen (§ 9, Abs. 2 BauGB).

§ 6 Gestaltung der Gebäude

Es sind Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen (I + D) zulässig, wobei das 2. Vollgeschöß im Dachgeschöß liegen muß. Die Dachneigung kann 45° - 52° Grad betragen, Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Als Dachform werden nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zugelassen. Dachaufbauten, Erker und Gaupen werden bis max. 1/3 der Dachlänge zugelassen. Die Dächer sind mit roten, gefleckten oder braunen Tonziegeln oder gleichwertigem Material (außer Asbest- bzw. Faserzement) einzudecken.

§ 7 Einfriedungen

Als Einfriedungen der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Zäune mit einer Gesamthöhe von max. 1,00 m zulässig. Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen. Grellfarbene Anstriche sind unzulässig.

§ 8 Pflanzgebot

Das im Bebauungsplan eingezeichnete Pflanzgebot (§ 9, Abs. 1 Ziff. 25a BauGB) am Ostrand (Breite 3,00 m) des Geltungsbereiches ist eine zwingende Festsetzung des Bebauungsplanes. Die Bepflanzung hat 2-reihig, mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB in Kraft.

MARKT IPSHEIM

LANDKREIS NEUSTADT AD. AISCH - BAD WINDSHEIM

BEBAUUNGSPLAN „IM HAUPT NR. 4“

VERFAHRENSVERMERKE

Die Marktgemeinde Ipsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.04.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Im Haupt Nr. 4" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.04.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Ipsheim, den 04.05.1992

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Ing.-Büro Marzoll, Am Schnerrer 8a, 8530 Neustadt a.d. Aisch.

Ipsheim, den 15.05.1992

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

Die Marktgemeinde Ipsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.01.1993 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.01.1993 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung wurden vom 29.01.1993 bis 12.02.1993 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Ipsheim, den 15.02.1993

(SIEGEL)

1. BÜRGERMEISTER

Die Marktgemeinde Ipsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 01.03.1993 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Ipsheim, den 02.03.1993



Rühl
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben des Landratsamtes Neustadt a.d. Aisch - Bad Windsheim vom 31.03.93 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt. Die Genehmigung wurde am 21.03.93 ortsüblich bekanntgemacht. Damit ist der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Kraft getreten.

Ipsheim, den 08.06.93



Rühl
1. Bürgermeister

ING.-BÜRO MARZOLL NEUSTADT a.d. AISCH

BAUHERR:	MARKT IPSHEIM		
BAUMASSNAHME:	BAUGEBIET „IM HAUPT NR. 4“		
ZEICHNUNG:	BEBAUUNGSPLAN		
BLATT:	M = 1: 1000	GEZ.: T.F.	DATUM: MAI '92
GEÄNDERT:		GEPR.:	DATUM: