



**B. PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art und Maß der baulichen Nutzung**  
  - \*Sondergebiet I.S.d. § 11 BauNVO
  - \*Allgemeines Wohngebiet I.S.d. § 4 BauNVO
- Nutzungsschablone**  

SO-1	III	WA	II
GRZ 0,8	GFZ 2,4	GRZ 0,4	GFZ 0,8
D		D	
max. GH 12,0 m		max. GH 7,0 m	
- Bauweise, Baugrenze, Grenzen**  
  - offene Bauweise
  - abweichende Bauweise
  - bestehende Grundstücksgrenzen
  - geplante Grundstücksgrenzen
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Gemarkung - Flurstücksnummer
- Verkehrsflächen**  
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Schichtdreieck
- Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
Fläche für Auffüllung
- Grünflächen**  
  - öffentliche Grünflächen
  - private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Ausgleichsmaßnahmen
  - Pflanzung von Sträuchern
  - Pflanzung von Einzelbäumen
- Nachrichtliche Übernahmen**  
  - Bauverbotszone an Bundesstraßen: Abstand zur Bundesstraße B 470 = 20,00 m
  - Baubeschränkungzone an Bundesstraßen: Abstand zur Bundesstraße B 470 = 40,00 m
  - Abstand A nach Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS) zur Bundesstraße B 470 = 9,00 m
  - Regenrückhaltebecken
  - Entwässerungsgraben
  - Bäume
  - Radweg
- Hinweise**  
  - bestehende Wohngebäude
  - Höhenerlinie im 1,0 m Raster
  - Maßangabe in Metern
  - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Maßstab 1:1000

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Der Markt Ipsehim erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plansinhalts (Planzeicherverordnung - PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Artikel 13a Absatz 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 174), geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 29. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674)

folgende Satzung über die

**1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld III"**

**§ 1 Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:  
 - im Norden durch das Grundstück Fl.-Nr. 1106/3,  
 - im Westen durch das Grundstück Fl.-Nr. 1103 (Teilfläche = TT),  
 - im Süden durch das Grundstück Fl.-Nr. 1102 (TT) und  
 - im Osten durch das Grundstück Fl.-Nr. 1107 (TT),  
 alle Gemarkung Ipsehim, Markt Ipsehim.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 1104, 1104/2, 1104/3, 1104/4, 1104/5, 1105, 1105/2, 1105/3 und 1106, alle Gemarkung Ipsehim, Markt Ipsehim.

**§ 2 Bestandteile der Satzung**  
Der Bebauungsplan besteht aus:  
 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld III" mit integriertem Grünordnungsplan i.d.F. vom 2024 mit A, Planteil, B, Planzeichenerklärung, C, Textliche Festsetzungen von A bis D und den Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen.

**§ 3 Inkrafttreten**  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld III" wird mit der Bekanntmachung des Satzungsschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtskräftig.

Markt Ipsehim, den 2024

Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister (Siegel)

**C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO**  
 Im Sondergebiet (SO-1) "Dental-Tagesklinik" ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
 - Gebäude und bauliche Anlagen, einschließlich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, die dem Betrieb einer Dental-Tagesklinik dienen.  
 Im Sondergebiet (SO-2) "Gastronomie" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
 - Betrieb von Schank- und Speisewirtschaften  
 - Vermarktung regionaler Produkte (nicht-großflächiger Einzelhandel).  
 Im Sondergebiet (SO-3) "Sport und Wellness" sind gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
 - zum Betrieb eines Fitnessstudios  
 - für einen Indoor-Wellnessbereich mit Freisaison, Kosmetik-, Maniküre- und Pedikürestudio und Massagetränks  
 - für einen Indoor-Wellnessbereich mit Saunen, Wasserbecken und Liege-Ruhezonen  
 - für einen Outdoor-Wellnessbereich mit Schwimmbad und Liege-Ruhezonen  
 - für Gastronomiebetriebe in Zusammenhang mit den Fitness- und Wellnesseinrichtungen sowie die für die o. g. zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze.

**Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**  
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:  
 - Wohngebäude  
 Alle anderen Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sind unzulässig.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 2.1 Als Höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für die Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 und für das Allgemeine Wohngebiet (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.  
 2.2 Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für die Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 auf max. 3 Vollgeschosse (max. III) und für das Allgemeine Wohngebiet (WA) auf max. 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.  
 2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (GH) beträgt in den Sondergebieten SO-1, SO-2 und SO-3 max. 12,0 m und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) max. 7,0 m. Als untere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Erdgeschossbodens. Als obere Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante des Firsts.  
 3. **Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 3.1 Im Plangebiet gilt für die Sondergebiete SO-1 und SO-2 sowie für das Allgemeine Wohngebiet (WA) die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand.  
 3.2 Im Plangebiet gilt für das Sondergebiet SO-3 die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand.  
 3.3 Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.  
 3.4 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.  
 4. **Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
 Garagen und Carports dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt nicht innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der Bundesstraße B 470. Garagen und Carports müssen auf der Seite ihrer Einfahrt einen Stauraum von 5,00 m aufweisen.  
 5. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 5.1 Es sind in 15,00 m Abstand vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B 470 Schichtdreiecke (in beide Richtungen) auf 200,00 m Länge (gemessen in der Fahrspurmitte der Bundesstraße) von schichtbedingenden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über den anliegenden Fahrbahnen, freizuhalten. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Entreeflächen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.  
 6. **Besondere Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 6.1 Folgende passive Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt:  
 - schutzbedürftige Räume wie Büros, Aufenthalts-, Schlaf- und Wohnräume sind so anzuordnen, dass diese auf der straßenabgewandten Seite liegen  
 - sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der straßenabgewandten Seite nicht möglich ist, müssen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Wsk. RW 35 - 39 dB(A) m eingebauten Zustand) entsprechen. Nähere Details bezüglich der Schalldämm-Anforderungen sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.  
 6.2 Aufgrund der Verkehrslärmumgebung (herrührend von der Bundesstraße B 470) dürfen im Bereich der Sondergebiete SO-1, SO-2 und SO-3 keine Wohnnutzungen, ausgenommen Betriebswohnungen, entstehen.  
 7. **Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
 Innerhalb der festgesetzten Auffüllfläche sind Auffüllungen bis 1,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Die Angleichung der Geländeoberfläche an bestehende Gelände hat über fach geeignete Böschungen zu erfolgen. Stützmauern sind nicht zulässig.

- Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**  
 8.1 Stark glänzende Dachendeckungen sind unzulässig.  
 8.2 Photovoltaikanlagen und Solaranlagen auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.
- Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**  
 Es dürfen keine grellen, fernwirkenden Fassadenfarben verwendet werden.
- Einfriedigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**  
 10.1 Einfriedigungen entlang der öffentlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche können als senkrecht gegliederte Metallzäune mit max. 2,00 m Höhe ausgeführt werden.  
 10.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen in der Ausführung als Gabionen oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig, sofern hier nicht der durchgehende Zaun zu den Ausgleichsflächen hin zu errichten ist (Festsetzungen unter Punkt C).  
 10.3 Die Grundstücke entlang der Bundesstraße B 470 können durchgehende Tür und Tor hinter der Grundstücksgrenze, mit einem Abstand  $\geq 1,00$  m zum geplanten Radweg mindestens jedoch  $\geq 11,50$  m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B 470 eingefriedet werden.
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**  
 Werbeflächen oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungzone sind im Rahmen eines Bauangebots zu beantragen.

**B Grünordnerische Festsetzungen**

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 1.1 In der privaten Grünfläche nördlich des Sondergebietes SO-2 sind parallel zur Bundesstraße B 470 hochstammige Laubbäume mit einem Reihenabstand von 12,0 m zu pflanzen (Carpinus betulus "Fastigiata", Sxv., 14/16 StU). Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten, gemessen von der Stammmitte des Baumes. Die Baupflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Ausfall sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen. Für die Herstellung der privaten Grünfläche sind die Vorgaben zur Ansaat von Extensivgrünland auf den Ausgleichsflächen zu beachten, auch die langfristige Pflege ist nach den Vorgaben für die Ausgleichsflächen durchzuführen.  
 Die Pflanzstandorte sind in der Planzeichnung vermerkt. Im Einzelfall kann wegen Leitungen o. ä. von den eingetragenen Standorten abgewichen werden.  
 1.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind entlang der Bundesstraße B 470 bei der Pflanzung der geplanten Laubbaumreihe der Gefährdungsbereich gemäß RPS (Richtlinie für passive Schutzrichtung an Straßen, 2009) sowie die festgesetzten Sichtdreiecke auf Dauer freizuhalten.  
 1.3 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht, u. a. durch Strauchpflanzungen oder durch Einsatz einer billigen heimischen Saatgutmischung, zu gestalten und dauerhaft extensiv zu pflegen. Zudem ist pro Grundstück je angelegter 350 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenteil A aufgeführten Baumarten, alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenteil B verwendet werden.  
 1.4 Mit dem Bauamt ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsinstitut einschließlich eines Geländeschneises vorzulegen.

Artentabelle A:	Artentabelle B:	Artentabelle C:
Acer campestre	Feld-Ahorn	Birnenarten
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Feuchtwinger Winterbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Danziger Kantapfel
Prunus avium	Quercus	Gala-Gräuben
Prunus domestica	Prunus domestica	Trübenkirche
Quercus robur	Stiel-Eiche	alternativ: Kirschle, Pflaume (heimische Sorten)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Mindestqualität: Hochstamm, Sxv., 12/14 cm StU
Sorbus domestica	Spielberg	
Tilia cordata	Winter-Linde	

- Versiegelungen**  
 PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasensteintreppen oder Rasenpflaster.
- Baumschutz**  
 Die Wurzelbereiche der geplanten Bäume sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten, so dass die Bäume nicht in ihrer Vitalität beeinträchtigt werden.

**C Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.  
 Die Flächen zum Ausgleich liegen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsflächen sowie detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.  
**Maßnahmen-Nr. A 1**  
**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nm. 1104/3 (Teilfläche = TT) und 1104/4 (TT) - Gmkg. Ipsehim  
**Größe:** ca. 1.220 qm  
**Maßnahmen-Nr. A 2**  
**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nm. 1104/4 (TT), 1104/5 (TT), 1105/3 (TT), 1105 (TT) und 1106 (TT) - Gmkg. Ipsehim  
**Größe:** ca. 1.415 qm  
**Maßnahmen-Nr. A 3**  
**Maßnahmenfläche:** Fl.-Nr. 757 (TT) - Gmkg. Ipsehim  
**Größe:** ca. 3.641 qm  
 Die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sind zu den bebauten Flächen (SO-1, SO-2, SO-3 und WA) hin mit einem durchgehenden Zaun ohne Tür oder Tor abzugrenzen. Hierzu sind Maschendrahtzäune ohne Sockel zulässig. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über der Geländeoberfläche liegen. Die Ausgleichsfläche A 3 wird als externe Ausgleichsfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld III" zugeordnet.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen**  
**1. Maßnahmen zum Artenschutz**  
 Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und zu beachten. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen.  
**1.1 Vermeidungsmaßnahmen**  
**M3**  
 Die Umbruch- bzw. Bodenarbeiten innerhalb des Eingriffsräumens haben bis spät Ende März eines Jahres zu erfolgen, sofern der Baugraben während der Brutzzeit bebaugt ist. Die Maßnahmen entfallen, falls der Baugraben in die Zeit zwischen Oktober und März fällt.  
**M4**  
 Minimierung von Streulicht ins Umfeld durch sparsame, zielgerichtete Beleuchtung etwaiger Freiflächen.

**D Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

- Wasserwirtschaft**  
 1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über getrennte Schmutzwasserkanäle in Richtung Bundesstraße B 470 zu einem Bestandskanal (Fl.-Nr. 1106) geleitet.  
 1.2 Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.  
 1.3 Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücke (Dach- und Hofflächen) wird über ein geplantes Kanalsystem einem bestehenden Graben (Fl.-Nr. 1102 u. 1095) zugeführt und nördlich in ein bestehendes Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr. 1196) geleitet.
- Entsorgung**  
 Anfallende Sonderabwässer und -abfälle sind, in Abpräge mit den fachkundigen Stellen beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, nach den geltenden Abfall- bzw. wasserrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Weiterhin ist folgendes zu beachten:  
 - Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung.

- Denkmalpflege**  
 Archäologische Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landratsamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzzonen / Baubeschränkungen**  
 4.1 Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu unterirdischen Versorgungsleitungen (u. a. Abwasser-, Fernwärmeleitungen und sonstige Kabeltrassen) gepflanzt werden.  
 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG besteht entlang der Bundesstraße B 470 ein Bauverbot für bauliche Anlagen im Abstand von bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnkante. Ausnahmen für den Bauverbotsbereich können im Rahmen eines Bauangebots beantragt werden. Im Abstand von 20,00 m bis 40,00 m sind bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zugelassen. Hierfür gilt die Zustimmung auf Grundlage des Bebauungsplanes als bereits erteilt.
- Beleuchtung**  
 Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung LED kalt oder LED neutral-warm Lampen zu verwenden.
- Leitungsstrassen**  
 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungshöhe in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Markt Ipsehim hat in seiner Sitzung vom 2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld III" beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 2024.
- Der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2024 hat in der Zeit vom 2024 bis 2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2024 hat in der Zeit vom 2024 bis 2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis 2024 beteiligt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2024 bis 2024 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Ipsehim hat mit Beschluss vom 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld III" in der Fassung vom 2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Ipsehim, den 2024

Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister (Siegel)

Markt Ipsehim, den 2024

Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister (Siegel)

Markt Ipsehim, den 2024

Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister (Siegel)

**Markt Ipsehim**

**1. Änderung Bebauungsplan "Im kleinen Feld III" mit integriertem Grünordnungsplan - Vorentwurf -**



Fassung vom 16.05.2024 (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)

entw.	Datum	Name
entw.	04 / 2024	Doll
gepr.	04 / 2024	Green
gepr.	04 / 2024	Hartfelder

Genehmigt: Markt Ipsehim  
 Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Markt Ipsehim, den 2024

Unterschrift: Siegel

Hartfelder Ingenieurbüro GmbH  
 91038 Bad Windsheim, Eisenmarkt 1  
 Tel.: 09181 68993-0 Fax: 09181 68993-8  
 91038 Fachwegweg, Amalienberg Straße 31  
 Tel.: 09181 68993-1 Fax: 09181 68993-4  
 E-Mail: info@hartfelder.de