I. ZEICHNERISCHER TEIL

II. TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 10 "IM GARTEN" DER MARKTGEMEINDE IPSHEIM

Die Marktgemeinde Ipsheim erlässt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), Zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007 und der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz am 22.04.1993 gemäß Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. 1993) S. 65) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.04.1997 (GVBl. S. 434), Zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Bayerischen Bauordnung vom 10.03.2006 (BayGVBl. 06, S. 120) mit Wirkung vom 01.04.2006 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
Der Bebauungsplan Nr. 10 "Im Garten" mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen umfasst für das Gebiet im Kernort von Ipsheim die Flurnummern der Gemarkung Ipsheim: Teil von 94/2, Teil von 187/2, Teil von 195/2, Teil von 1062, Teil von 188 (Lappachsgraben), 189,189/2, 189/4, 189/5, 189/6, 190, 192.

§ 2 BESTANDTEILE
Der Bebauungsplan besteht aus dem Textteil, der Begründung mit Umweltbericht und dem integrierten Grünordnungsplan des Planungsbüro Dieter Selboth, Bad Windsheim.

§ 2 ORDNUNGSWIDRIGKEIT
Mit Geldbuße bis zu 5.000,00 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich einer der auf dem Plan abgedruckten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 2.500,00 Euro erkannt werden.

§ 4 INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

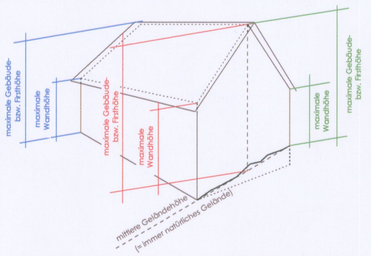
Ipsheim, den.....

.....
Hans Herold, MdL
Bürgermeister

ERLÄUTERUNGSSKIZZE

zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über die Wand- / First- / Gebäudehöhe

Die Höhenfestsetzungen sind auf das mittlere Straßenniveau im Bereich der Gebäudeflucht bezogen, die der erschließenden Straße zugewandt ist.



Die roten Abmessungen sind gültig bei Straßenerschließung an der Giebelseite
Die blauen Abmessungen sind gültig bei Straßenerschließung an der Talseite
Die grünen Abmessungen sind gültig bei Straßenerschließung an der Bergseite
Bei anderer Firstrichtung als im Beispiel ist die Skizze entsprechend anzuwenden

A . FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) für bebaute Grundstücke mit Schallimmissionswerten eines Mischgebietes. Vgl. Hinweise Nr. 13.1.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

<0,3 / 0,4 — **2.1 Grundflächenzahl(GRZ) von kleiner als 0,3 (z. B. 0,295) bzw. max. 0,4.**

(0,6) / (0,8) — **2.2 Geschossflächenzahl(GFZ) von max 0,6 bzw. 0.8.**

FH 9,5 m — **2.3 Firsthöhe 9,5m**
Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 9,5 m. Die maximal zulässige Wandhöhen bei Gebäuden mit FH 9,5 m beträgt 6,0 m. Die Ermittlung der Wand-/Firsthöhe hat nach der nebenstehenden Erläuterungsskizze stattzufinden. Firste von Nebendächern, die mit dem Hauptdach verbunden sind, sind mind. 50 cm tiefer als der Hauptfirst anzuordnen.

30°-46°-52° (20°-38°-48°) — Innerhalb der zulässigen First- und Wandhöhe muss die Dachneigung bei eingeschossigen Gebäuden (I+D) mindestens 46° (38°) aufweisen und darf maximal 52° (48°) nicht überschreiten. Die Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden kann sich innerhalb dieses Bereiches unterscheiden.

Innerhalb der zulässigen First- und Wandhöhe muss die Dachneigung bei zweigeschossigen Gebäuden (II+D) mindestens 30° (20°) aufweisen und darf maximal 46° (38°) nicht überschreiten. Die Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden kann sich innerhalb dieses Bereiches unterscheiden.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E — In diesen Bereichen sind nur Einzelhäuser zulässig. Nebengebäude dürfen mit dem Hauptgebäude verbunden sein.

D — In diesem Bereich sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser oder Reihenäuser zulässig. Bei Doppel- oder Reihenhäusern dürfen die Nebengebäude nicht mit den Hauptgebäuden verbunden sein.

Offene Bauweise ist für das gesamte Plangebiet festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen regeln sich nach der Landesbauordnung.

Baugrenze (die Abstandsflächenregelung der Landesbauordnung hat Vorrang vor der Baugrenze. Die Abstandsflächen sind entsprechend einzuhalten.)

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (Garagen, Carports)
(§ 9 (1) 4 BauGB i.V. m. §14 und § 23(5) BauNVO

Ga — **4.1. Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen wie Garagen, Carports oder sonstige Nebengebäude sind innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der mit dem roten Rechteck und dem Zeichen "Ga" gekennzeichneten Flächen zu errichten.
Genehmigungsfreie Nebengebäude können auf dem Grundstück an beliebiger Stelle errichtet werden. Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

4.2 Flächenversiegelungen sind nur für PKW-Stellplätze, Einfahrten, Hofräume und Terrassen innerhalb oder ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind mit versickerungsfähigen Materialien wie offenfugiges Großpflaster, wassergebundene Deckschichten oder Schotterrasen herzustellen.

5. WEITERE FESTSETZUNGEN

5.1 DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

SD/WD — 5.1.1 Für Hauptdächer eingeschossiger Gebäude sind nur Satteldächer zugelassen, für zweigeschossige Gebäude sind zusätzlich Walmdächer zugelassen.
5.1.2 Dächer von Nebengebäuden sind als Sattel- oder als Walmdach herzustellen.

5.2 FIRSTRICHTUNGEN

5.2.1 Firstrichtung ist zur Nutzung erneuerbarer Energien frei wählbar.

6.VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Strassenverkehrsflächen
Allgemeine Straßenverkehrsflächen (innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden)

6.2 Strassenbegrenzungslinie und Abgrenzung privater Grundflächen

6.3 Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün

6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wohnstraße

W — 6.5.1 als Wohnstraße. Parkflächen sind nicht gesondert ausgewiesen. Der Straßenraum ist geschwindigkeitsberuhigend zu gestalten.

P P P — 6.5.2 ausgewiesene PKW-Stellplätze

7. GRÜNORDNUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

7.1 Öffentliche Grünflächen
mit Pflanzgebot für die Anpflanzung von Gehölzen.

7.1.1 Pflanzgebot für Einzelbäume im Straßenkörper in Baumscheiben
Es sind folgende Baumarten festgesetzt:
K Kastanie L Winterlinde

7.2 Erhalt vorhandener Bepflanzung
Diese vorhandenen Strauchgruppen sind zu erhalten durch Pflege oder durch Ersatzpflanzung. In privaten Grundstücksflächen ersetzt der Erhalt dieser Pflanzungen jegliches weitere Pflanzgebot.

Diese vorhandenen Solitärbäume sind zu erhalten und zu pflegen.

7.3 Private Grünfläche
mit Pflanzgebot für die Anpflanzung oder den Unterhalt von vorhandenen Gehölzen. Je Einzelgrundstück ist mind. ein großkroniger Laubbaum und auf mind. 20 % der Pflanzgebotsfläche Sträucher zu pflanzen.
7.3.1 Es sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
7.3.2 Die Anpflanzung von Nadelhölzern als Solitärbäume ist unzulässig
7.3.3 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.

7.4 Geländeveränderungen
7.6.1 Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

9. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 5 Abs. 2 Nr.7 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

9.1 Wasserflächen - Hier Lappachgraben

B . HINWEISE

10. UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
für den Bebauungsplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

11. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
Bauweise	Dachneigung
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

12. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

12.1. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

12.2. Unterirdische Leitungen

12.3. Zweckbestimmung für Ver- und Entsorgungsanlagen
RRB — Regenrückhaltgebecken

13. HINWEISE AUF ÜBERGEORDNETE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Die Festsetzung der Schallimmissionswerte eines Mischgebietes gilt für bebaute Grundstücke im Anschlussbereich des Bebauungsplanes "Festhallenweg". Als bebautes Grundstück gilt auch das, vor Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem Recht zur Bebauung belegte, Grundstück Flurnr. 192.
Die Festsetzung resultiert aus dem Rücksichtnahmegebot aus dem Bebauungsplan "Festhallenweg". Für den passiven Schallschutz werden die Anordnung sensibler Räume auf der schallabgewanden Seite oder die Verwendung von Schallschutzfenster empfohlen.

14. ZEICHENERKLÄRUNG LAGEPLAN

14.1 vorhandene Grundstücksgrenzen

14.2 aufzulassende Grundstücksgrenzen

14.3 vorhandene Gebäude

14.4 vorhandene Bäume/Sträucher

15 . ÖRTLICHE BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Stellplätze — 15.1 Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen des BStMI, in der jeweiligen Fassung, zu ermitteln

Dächer — 15.2 Dacheindeckung mit rottonigem Dachziegel (mit oder ohne Flecktonengobe) oder mit rottonfarbigen Dachsteinen.

Gauben — 15.3 Dachgauben sind bis zu einer maximalen Gaubenbreite von 1/3 der Traufläche der zugehörigen Dachfläche erlaubt

Zäune — 15.4 Einfriedungen als senkrechte Lattenzäune. Schmiedeeiserne Zäune sind in schlichter, senkrechter Stabausführung zugelassen. Höhe der Zäune an den Haupterschließungsstraßen sind bis max. 1,20 m Höhe, von der Straßenoberkante gemessen, zulässig. Zur Abgrenzung zwischen den Grunstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

C . VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Ipsheim hat in der Sitzung vom 08.Mai 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Im Garten" beschlossen beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17. Mai 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf in der Fassung vom 19.06.2006 hat in der Zeit vom 28.06.2006 bis 13.07.2006 stattgefunden.

c) Die Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.03.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.03.2007 bis zum 20.04.2007 öffentlich ausgelegt.

d) Eine weitere Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung zu den Änderungen hat stattgefunden im Zeitraum vom 01.06.2007 bis 18.06.2007

e) Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß BauGB am Verfahren beteiligt
- Unterrichtung nach § 4 (1) mit der Fassung vom 19.06.2006 im Zeitraum 29.06.2006 bis 13.07.2006
- Beteiligung nach § 4 (2) mit der Fassung vom 12.03.2007 im Zeitraum 20.03.2007 bis 20.04.2007

f) Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.04.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

g) Der Markt Ipsheim hat mit Beschluß des Gemeinderates am 2. Juli 2007 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 2. Juli 2007 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

h) Bestätigung der Verfahrensschritte a) bis g):
Ipsheim, 3. JULI 2007 — Hans Herold, Bürgermeister

i) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde wurde gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht. Der Aushang erfolgte im Zeitraum vom 26.07.2007 bis 14.08.2007. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan wirksam.
Ipsheim, 16. AUG. 2007 — Hans Herold, Bürgermeister

Markt Ipsheim

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Massstab	1 : 1000	
Verfahrensschritte	frühzeitig	nach BauGB
Beteiligung der Bürger	Juli 2006	April 2007
Beteiligung der Behörden	Juli 2006	April 2007
Würdigung der Äußerungen	07.08.2006	30.04.2007

BEBAUUNGSPLAN Nr. 10 "IM GARTEN"
mit integriertem Grünordungsplan

VORENTWURSPLANFASSUNG	19. Juni 2006
ENTWURSPLANFASSUNG	07. August 2006
AUSLEGUNGSPLANFASSUNG	12. März 2007/14.Mai 2007
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	02. Juli 2007

PLANUNGSBÜRO SEIBOTH
Stettiner Straße 7
91438 Bad Windsheim
Telefon (09841) 305460