



ZEICHENERKLÄRUNG

A FÜR DIE FESTSETZUNGEN:

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
- II** Zahl d. Vollgesch. (Höchstgrenze)
- 0.4** Grundflächenzahl
- 0.8** Geschosflächenzahl
- O** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Schutzstreifen**
- Öffentliche Parkfläche**
- Fahrbahn**
- Gehweg**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Grünl. als Bestandteil v. Verk. Anl. i. s. v. § 127 (2) 3 BBauG**
- Pflanzgebiet (§ 9 (1) Nr. 15 BBauG)**
- Hausymbol mit vorgeschriebener Firstrichtung**
- ST Garagen, einschl. Stauraum**
- ST Stellplätze**
- Von Bauung über 1,00 m freizuhaltende Sichtdreiecke**
- Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Beb. Planes**
- SCHUTZZONE FÜR ELT FREILEITUNG**
- TRAFOSTATION**
- Fullschema der Nutzungsschablone**

Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	

B FÜR DIE HINWEISE:

- Bestehende Gebäude**
- Bestehende Grundstücksgrenze**
- Vorschlag für die Grundstücksteilung**
- 215 Flurstücksnummer**

Der Markt Ipsheim, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, enthält die Festsetzung, aus Grund der §§ 2 und 3 des Bundesbaugesetzes (BauG) vom 23.09.50 (BGBl. I, Seite 3...) und des Art. 107 der Bayerischen Verfassung (Bay. V.) in der Fassung vom 01.07.70 (GVBl. I, Seite 213) folgenden

BEBAUUNGSPLAN

§ 1 Geltungsbereich, Allgemeines
Für das Gebiet "Im Haupt" gilt der nebenstehende, vom Ing.-Büro Marzoll, Neustadt a. d. Aisch, ausgearbeitete Bebauungsplan vom Oktober 1987, der zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr. 2 des Marktes Ipsheim bildet und folgende Grundstücke umfasst:

203 (Teilfl.)	219	330
206 (Teilfl.)	239 (Teilfl.)	331
223 (Teilfl.)	217 (Teilfl.)	332 (Teilfl.)
222	218	333 (Teilfl.)
221	345 (Teilfl.)	338 (Teilfl.)
220		

§ 2 Art der baulichen Nutzung
Der Geltungsbereich für das Wohngebiet ist "Allgemeines Wohngebiet" (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.77 (BGBl. I, Seite 1764).

§ 3 Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 7 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosflächen, sowie den Grundstücksgrößen, im Einzelfall ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

§ 4 Bauweise
1. Es gilt die im Plan festgesetzte offene Bauweise. Garagen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen an den Grundstücksgrenzen zulässig, auch wenn sie an Hauptgebäude angebaut werden. Die Firsthöhe der Garagen kann, soweit es geländebedingt ist, 2,75 m übersteigen; sie darf 3,50 m nicht übersteigen.
2. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und in Massivbauweise zu errichten.
3. Der zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagen-einfahrt einzuhaltende Stauraum von 5 m Tiefe darf nicht eingefriedet werden.

§ 5 Höhenlage der Gebäude und Straßen
Die Oberkante der Kellerdecke darf im Normalfall höchstens 50 cm über der festgesetzten Geländeoberfläche liegen. Falls geländebedingt erforderlich, kann dieses Maß überschritten werden. Die Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsflächen, sowie der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsfläche ist aus den Straßenausbauplänen zu entnehmen (BBauG, § 9, Abs. 1, Ziffer 4). Jedem Bauantrag ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen.

§ 6 Gestaltung der Gebäude
Es sind Gebäude mit Erdgeschossiger und zweigeschossiger Bauweise zulässig. Bei zweigeschossiger Bauweise werden nur Satteldächer zugelassen. Die Dachneigung kann 20 - 28 Grad betragen. Kniestöcke sind hier nicht zugelassen. Bei Erdgeschossiger Bebauung sind Sattel- und Walmdächer zugelassen. Die Dachneigung kann 25 - 38 Grad betragen. Kniestöcke sind hier bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig. Die Dächer sind mit Tonziegeln oder ähnlich aussehenden Materialien einzudecken. Für Garagen und Nebengebäude werden auch Flachdächer zugelassen. Grenzgaragen sind in Höhe und Dachform einander anzupassen.

§ 7 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Zäune mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Holzzäune müssen - von der Straße aus gesehen - vor der Tragkonstruktion laufen, freiliegende Anstriche sind unzulässig. Die Sockel dürfen im Normalfall eine Höhe von 0,20 m nicht überschreiten. Bei Hanggrundstücken sind Sockel über 0,20 m Höhe zulässig.

§ 8 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke bei Straßeneinmündungen sind bauliche Anlagen, Anpflanzungen, Stapel, Mauern und sonstige Gegenstände über 1,00 m Höhe unzulässig (Bay StrWG Art. 23, 26 u. 29).

§ 9 Inkrafttreten
Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Ipsheim, den **27. Jan. 1987**
Ruhl
1. Bürgermeister

**MARKT IPSHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 2
„IM HAUPT“
LANDKREIS NEUSTADT AD. AISCH-BAD WINDSHEIM**

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 2 Abs. 6 BBauG VOM **20. Nov. 1986** BIS **22. Dez. 1986** IN DER GEMEINDEVERWALTUNG ÖFFENTLICH AUSGELEGT.

IPSHEIM, DEN **23. Dez. 1986**
Ruhl
1. Bürgermeister

DIE MARKTGEMEINDE IPSHEIM HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM **26. Jan. 1987** DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 BBauG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

IPSHEIM, DEN **27. Jan. 1987**
Ruhl
1. Bürgermeister

DAS LANDRATSAMT NEUSTADT AD. AISCH - BAD WINDSHEIM HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT VERFÜGUNG VOM **25.08.87** NR. **43-610-012** GEMÄSS § 11 BBauG IN VERBINDUNG MIT § 2 DER VERORDNUNG VOM 07. Juli 1987 -GVBl. S. 203- GENEHMIGT.

SCHLEISHEIM, DEN **25.08.1987**
Hilbermeier, Regierungsdirektor

DER GENEHMIGTE BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BEGRÜNDUNG VOM **11. Sep. 1987** BIS **09. Okt. 1987** IN DER GEMEINDEVERWALTUNG GEMÄSS § 12 Abs. 1 BBauG ÖFFENTLICH AUSGELEGT. DIE GENEHMIGUNG UND DIE AUSLEGUNG SIND AM **11. Sep. 1987** ORTSÜBLICH BEKANNTMACHTET WORDEN. DER BEBAUUNGSPLAN IST DAMIT NACH § 12 Abs. 3 BBauG RECHTSVERBINDLICH.

IPSHEIM, DEN **12. Okt. 1987**
Ruhl
1. Bürgermeister

**ING.-BÜRO MARZOLL
NEUSTADT a.d. AISCH**

BAUHERR: **MARKT IPSHEIM**

BAUMASSNAHME: **BAUGEBIET „IM HAUPT“**

ZEICHNUNG: **BEBAUUNGSPLAN NR. 2**

BLATT: M. = 1:1000 GEZ. FE. DATUM: SEP 78
GEÄNDERT: JAN 87 MR. GEPR. U. DATUM: