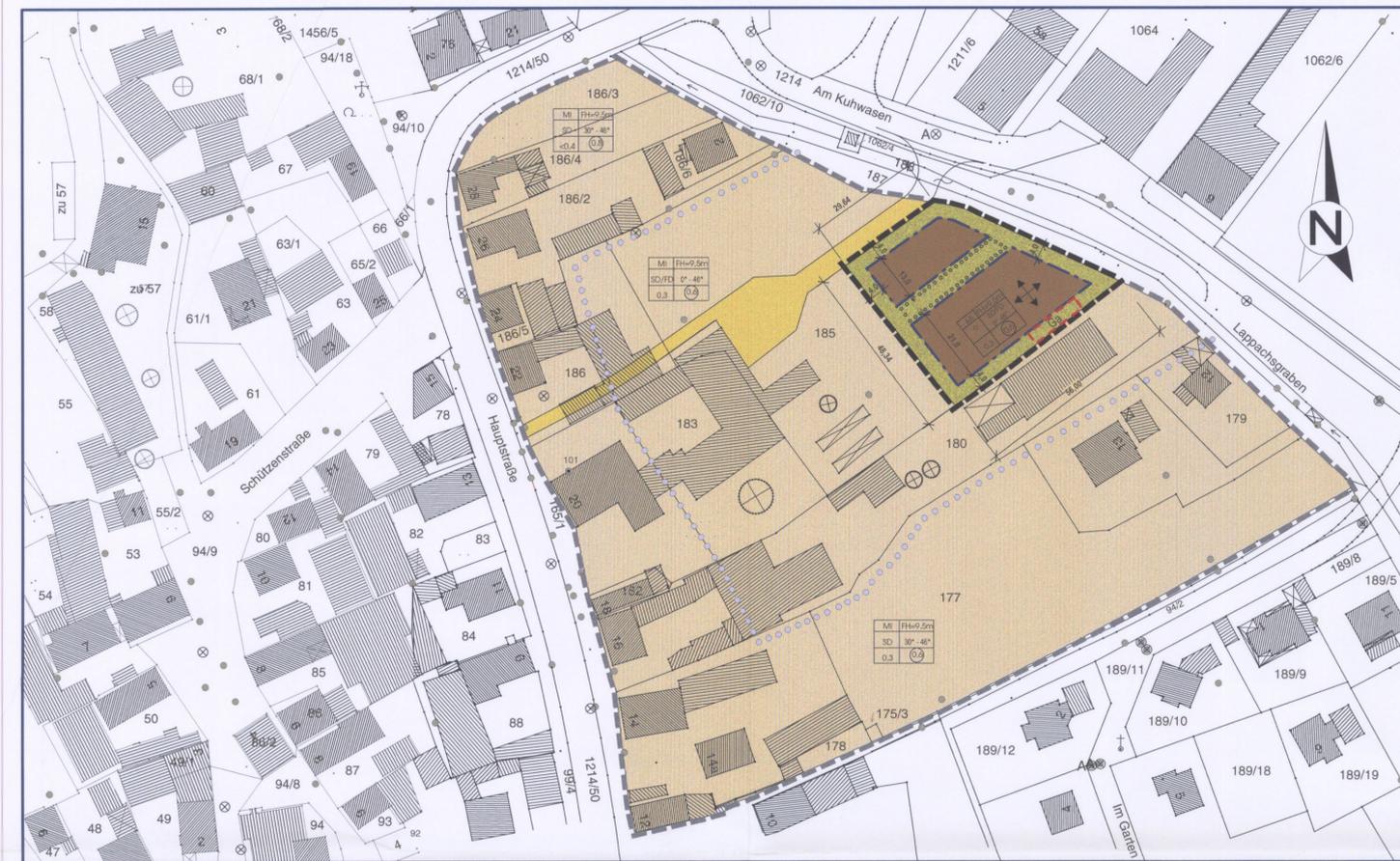


I. Zeichnerische Fassung des Bebauungsplanes



Zeichnerische Fassung und textliche Fassung mit Begründung des Vorhaben-Erschließungsplanes (VE-Plan)

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Anlass für die Fertigung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes

Als nachwachsende Generation haben die Vorhabensträger ein berechtigtes Interesse zum Wohnen im Ortskern von Ipsheim. Als ortsansässige Handwerker suchten sie dabei Flächen, welche ihnen gleichzeitig die Unterbringung der Verwaltung ihres Handwerksbetriebes und eine begrenzte Lagerhaltung auf dem gleichen Grundstück ermöglicht. Die Gemeinde Ipsheim hat die Bebauung der Flächen am Kuhwasen über die Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft und lehnt jedoch einen umfassenden Bebauungsplan und die damit verbundene Erschließungsverpflichtung ab. Die Gemeinde Ipsheim räumt dem Vorhabensträger die Möglichkeit ein, das Baurecht über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbst herstellen zu lassen.

2. Beschreibung des Vorhabens und der Erschließungssituation

Der Vorhabensträger hat aus dem Grundstück 185 der Gemarkung Ipsheim eine Teilfläche von 2.100 qm erworben. Wie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist dort ein Wohnhaus mit Doppelgarage vorgesehen. Für die Büro- und Lagerhalle wird eine Bedarfslage angemeldet. Diese soll realisiert werden, wenn auf dem eigentlichen Betriebsgelände die Produktionsflächen erweitert werden und mangels Flächen die dortigen Verwaltungsräume und teilweise auch Lagerflächen umgenutzt und anderweitig wieder hergestellt werden müssen.

Die Gebäude grenzen im Osten an Gewerbeflächen mit entsprechend architektonisch einfachem Charakter. Der Vorhabensträger will diesen einfachen Charakter in der Gebäudeform fortsetzen und dabei vor allem für das spätere Büro- und Lagergebäude eine wirtschaftliche Lösung gesichert wissen. Für Wohnhaus und Nebengebäude sind ebenfalls Flachdachkonstruktionen vorgesehen.

Alle Gebäude sollen einen Sockel von ca. 60 cm erhalten um der möglichen Hochwassergefahr entlang des Lappachgrabens zu begegnen. Die Höhenentwicklung von max. 6 m für das Wohngebäude und 4 m für das bei Bedarf zu errichtende Büro- und Lagergebäude liegt innerhalb der maximalen Außenwandhöhen von Gebäuden mit Dachkonstruktionen und unterordnet sich damit diesen Gebäudetypen.

Das Grundstück wird später über eine Erschließungsstraße erschlossen, welche die Gemeinde erst bei entsprechendem umfangreichem Bedarf herstellen will. Bis zur Errichtung dieser gemeindlichen Erschließungsstraße verpflichtet sich der Vorhabensträger, sein Grundstück über den Lappachgraben mit einer provisorischen Zufahrtsstraße zu erschließen die nach Herstellung der Gemeindestraße wieder zurückzubauen wäre. Die Ver- und Entsorgung der Flächen sind gesichert.

3. Planungsziele

Das Plangebiet fällt durch seinen ehemaligen Ortsrandcharakter mit unerschönten landwirtschaftlichen Nutz- und Nebengebäuden sowie einer gemischten Nutzung von Abstell- und landwirtschaftlich genutzten Flächen auf. Es ist Ziel der Gemeinde Ipsheim, die Neuordnung dieses Gebietes zu fördern, aber nicht zu forcieren.

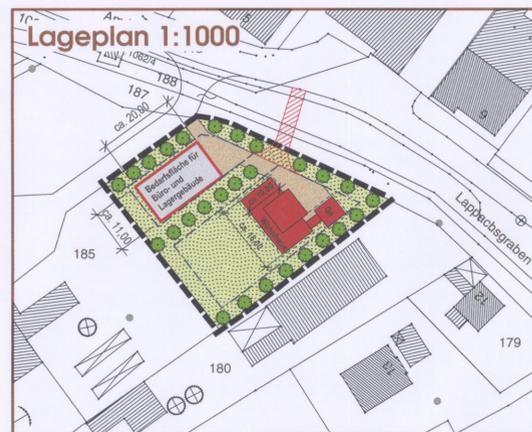
4. Durchführung und Durchführungszeitraum des Bauvorhabens

Das Bauvorhaben selbst ist noch in der Planung. Die Durchführung des Wohnbauvorhabens wird im Herbst 2011 beginnen und soll spätestens im Verlauf des Jahres 2012 abgeschlossen sein. Das Büro- und Verwaltungsgebäude basiert auf Expansiongedanken und evtl. Erschließung eines neuen Geschäftsfeldes.

Der Vorhabensträger verpflichtet sich in einem Durchführungsvertrag für die Ausführung des Bauvorhabens im vereinbarten Zeitraum, zur Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, zur Durchführung der im Bebauungsplan festgelegten Ausgleichsmaßnahmen und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

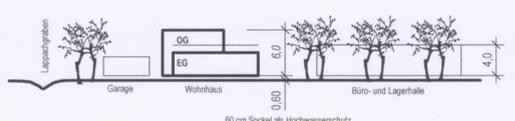
5. Überörtliche Planungen

Das Bauvorhaben entspricht den Zielen der Regionalplanung. Die Rücksicht auf die Belastbarkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild wird durch Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet welche mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.



Zeichenerklärung

- Verkehrs- und Erschließungswege auf dem Grundstück
- Private Grünfläche mit rahmenden Pflanzungen
- geplante Gebäude im Geltungsbereich
- Vorbehaltfläche für weitere Gebäude im Geltungsbereich
- Provisorische Grundstückszufahrt



Querschnitt 1:500

II. Textliche Fassung Bebauungsplan

A. Festsetzungen

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

M **1.1 Mischgebiet nach § 4 BauNVO** - Die Mischgebietsnutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Verhältnis der Mischgebietsfläche der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu betrachten. Zu diesem Zweck ist im Geltungsbereich der 5. Änderung des FNP die Art und das Maß der baulichen Nutzung als Richtlinie für die Gemeinde und die Ausweisung weiterer Bebauungspläne vorgegeben.

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

- 0,3** **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,3** - Für die baulichen Anlagen ist eine Grundflächenzahl von max. 0,3 festgesetzt.
- 0,6** **2.2 Geschossflächenzahl** - Für die baulichen Anlagen ist eine Geschossflächenzahl von max. 0,6 festgesetzt.
- FH = 9,5m** **2.3 Firsthöhe 9,5m** - Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 9,5 m. Die maximal zulässige Wandhöhe 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. Bei Gebäuden mit Flachdachkonstruktion ist die max. Wandhöhe von 6m gleich die max. Gebäudehöhe.

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

- o** **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 (§ 9 (1) 4 BauGB i.V. m. §14 und § 23(5) BauNVO)

- 4.1. Flächen für Nebenanlagen** Nebenanlagen i.S.d § 14 Abs. 1 sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Flächen für Garagen** Carports oder Garagen i.S.d § 12 Abs. 1 sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der abgegrenzten Fläche zulässig.

5. WEITERE FESTSETZUNGEN

- SD/FD** **5.1 DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBAUDE** - Für Hauptdächer der Hauptgebäude sind nur Satteldächer von 30° bis 46° bzw. Satteldächer oder Flachdächer/flachgeneigte Dächer von 0 bis 30° zugelassen. Bei flach geneigten Dächern von 0° - 30° sind auch Pultdächer zugelassen. Die Dächer von Nebengebäuden können analog der Hauptdächer gestaltet werden.
- 5.2 FIRSTRICHTUNGEN** - Firstrichtungen können frei gewählt werden.

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

Für die Grünordnung auf dem Grundstück gelten folgende Festsetzungen:

- Je Einzelgrundstück ist mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Für alle Pflanzungen sind heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Die Anpflanzung von Nadelhölzern als Solitärbäume ist unzulässig
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von zwei Jahren nach Bezugsfertigkeit abgeschlossen sein.
- Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.

- 6.1 Private Grünflächen** - Grünflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind
- 6.2 Private Grünfläche mit Pflanzbindung** - Grünflächen mit Vernetzungsstruktur mit der Festsetzung Pflanzgebot zur Anpflanzung von Obstbäumen

B. Hinweise

8. UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

- Umgrenzung Geltungsbereich für den Bebauungsplan
- Umgrenzung Referenzbereich der 5. Änderung Flächennutzungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Referenzbereich

- M** **zusammenhängendes Quartier (gemischte Baufläche)** der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einem festgesetzten gewerblichen Anteil von mind. 20%.
- o** **geplante Verkehrsflächen** aus dem Flächennutzungsplan, die im Zuge oder parallel zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan noch nicht verwirklicht werden.

9. NUTZUNGSSCHABLONE

Mi	FH=9,5m	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
o	SD/FD	Bauweise	Dachform, Dachneigung
<0,3	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

10. ZEICHENERKLÄRUNG LAGEPLAN

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenzen
- vorhandene Gebäude
- Flurnummern der Grundstücke

C. Verfahrensmerkmale

- a) Der Gemeinderat Ipsheim hat in der Sitzung vom 28.02.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11.1, Am Kuhwasen, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Als Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden regelgerecht durchgeführt.
- c) Die Auslegungsfassung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2011 bis zum 20.05.2011 öffentlich ausgelegt.
- d) Zur Auslegungsfassung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2011 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.07.2011 bis zum 14.08.2011 beteiligt.
- f) Die Gemeinde Ipsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates am 19.09.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.09.2011 als Satzung beschlossen.
- g) Der Bebauungsplan wurde im Amtsblatt am 05.10.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Dietersheim, 05.10.2011

Frank Müller
Frank Müller
Bürgermeister

Satzung

Die Gemeinde Ipsheim erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 l 2585 sowie auf Grund des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007 sowie auf Grund der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400) folgende

SATZUNG:

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 11.1 "Am Kuhwasen" des Planungsbüros Seiboth, Stettiner Straße 7, 91438 Bad Windsheim, mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen für das Gebiet der Teilfläche aus Flurnummer 185 der Marktgemeinde Ipsheim, Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim, ist erlassen.

§ 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, 05.10.2011

Frank Müller
Frank Müller
Bürgermeister

GEMEINDE IPSHEIM
Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 11.1 "Am Kuhwasen"
mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhabens- und Erschließungsplan
Anlagen: Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan



VORENTWURFSFASSUNG	---	Maßstab = 1:1000
ENTWURFSPLANFASSUNG	21.03.2011	<i>Seiboth</i>
AUSLEGUNGSFASSUNG	20.06.2011	
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	05.10.2011	

Planungsbüro Seiboth - Stettiner Straße 7 - 91438 Bad Windsheim
Telefon 09 841 / 59 62 - e-mail: dieter.seiboth@gmail.com