

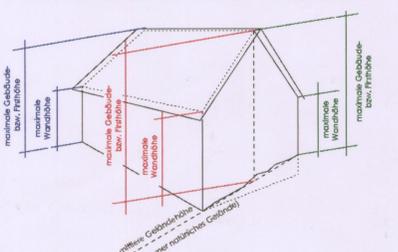
I. ZEICHNERISCHER TEIL

M = 1:1000

ERLÄUTERUNGSSKIZZE

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

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



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

II. TEXTTEIL

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 1 "WOLFSGRUBE"
DER MARKTGEMEINDE IPSHEIM, ORTSTEIL KAUBENHEIM

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 Gesetz vom 15.12.2001 und der Verordnung über die bauliche 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 Gesetz vom 27.12.1999 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan Nr. 1 "Wolfsgrube", Bauabschnitte 1 bis 6, mit der dazugehörigen Begründung und den textlichen Festsetzungen umfasst für das Gebiet südlich der Gemeinde Kaubenheim und östlich der Kreisstraße NEA 35 in der Gemarkung "Wolfsgrube" in der Gemarkung Kaubenheim die Flurnummern der Gemarkung Kaubenheim: Teil von 1000, Teil von 1015, 1001/1, 1001/2, 1001/3, 1005/1, 1005/2, Teil von 1001, Teil von 1005 und 1006.

§ 2 BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus dem Textteil, der Begründung und dem Grünordnungsplan des Planungsbüros Dieter Seiboth, 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 23. Feb. 2005

Hans Herold, MdL
Bürgermeister



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)

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 kleiner als 0,3 (z. B. 0,295).

0,6 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) von max 0,6.

FH 9,5 m 2.3 Firsthöhe 9,5 m
Die maximal zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt 9,5 m. Die maximal zulässige Wandhöhe bei Gebäuden mit FH 9,5 m beträgt 4,5 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.

46° - 52° Innerhalb der zulässigen First- und Wandhöhe muss die Dachneigung mindestens 46° aufweisen und darf maximal 52° 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 Im gesamten Wohngebiet sind als Hauptgebäude nur Einzelhäuser zulässig. Nebengebäude dürfen mit dem Hauptgebäude 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
für Carports und/oder Garagen außerhalb der Baugrenzen. Ansonsten sind Garagen und Carports sowie alle weiteren zulässigen Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

4.2 Flächen für PKW - Stellplätze
sind innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind, wie alle Versiegelungen auf dem Grundstück, mit versickerungsfähigen Materialien wie offenfluriges Großpflaster, wassergebundene Deckschichten oder Schotterrasen herzustellen.

5. WEITERE FESTSETZUNGEN

SD

5.1 DÄCHER DER HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE

5.1.1 Für Hauptdächer sind nur Satteldächer zugelassen, für Nebendächer sind auch Krüppelwalmdächer zulässig.
5.1.2 Dächer von Garagen/Nebengebäuden sind als Sattel- oder als Walmdach herzustellen.

5.2 FIRSTRICHTUNGEN

5.2.1 Firstrichtung wählbar - parallel, rechtwinklig oder diagonal (45°) zur Straßenachse
5.1.5 Firstrichtung wählbar - parallel oder rechtwinklig zur Straßenachse

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen

Allgemeine Straßenverkehrsflächen
Landwirtschaftliche Wege

6.2 Straßenbegrenzungslinie und Abgrenzung privater Grundflächen

6.3 Öffentliche Grünflächen als Straßenbegleitgrün

6.3.1 Öffentliches Grün als Anwandweg von landwirtschaftl. Maschinen befahrbar

6.4 Fuß- und Radwege kombiniert 2,5 m breit. (Bei 4 m Breite für Müllfahrzeuge frei)

6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Wohnstraße

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

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 Silberlinde

7.2 Private Grünflächen

mit Pflanzgebot für die Anpflanzung von Gehölzen. Je Einzelgrundstück ist mind. ein großkröniger Laubbaum und auf mind. 20 % der Pflanzgebotfläche Sträucher zu pflanzen.

7.2.1 Es sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

7.2.2 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist als Abgrenzung zur freien Landschaft unzulässig

7.2.3 Die jeweiligen Baumstandorte sind im Plan eingetragen und entsprechend den baulichen Möglichkeiten einzuhalten. Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßengrenze sind mit Rasen zu bepflanzen und von weiterer Bepflanzung freizuhalten.

7.2.4 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfügkeit abgeschlossen sein.

7.2 Geländeveränderungen

7.6.1 Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Erschließung und Errichtung der Gebäude unumgänglich ist.
7.6.2 Höhendifferenzen zwischen privaten Grundstücken untereinander sowie zwischen privaten und öffentlichen Flächen sind durch sanfte Geländeverzüge oder Böschungen auszugleichen.
7.6.3 Stützmauern sind nicht zugelassen.

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 Wassergraben für die Oberflächenentwässerung zum Vorfluter

B. HINWEISE

10. UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

für den Bebauungsplan
für die einzelnen Bauabschnitte

11. NUTZUNGSSCHABLONE

WA FH 9,5	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung
0,3	Bauweise	offene Bauweise Dachneigung
0,6	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl

12. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

12.1. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

12.2. Unterirdische Leitungen

12.3. Zweckbestimmung für Ver- und Entsorgungsanlagen

Elektrizität

Wasserleitung

13. HINWEISE AUF ÜBERGEORDNETE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs. 1 BayStWG

13.2 Anbaubeschränkungszone nach Art. 24 Abs. 1 BayStWG

13.3 Sichtdreieck mit freizuhaltenden Flächen.
Die Fläche ist von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 80 cm über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten

14. ZEICHENERKLÄRUNG LAGEPLAN

14.1 vorhandene Grundstücksgrenzen

14.2 aufzulassende Grundstücksgrenzen

14.3 Höhenlinien

14.4 vorhandene Gebäude

14.5 vorhandene Bäume/Sträucher

Stellplätze

Dächer

Gauben

Zäune

15. ÖRTLICHE BAUGESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

15.1 Der Stellplatzbedarf ist nach den Richtzahlen des BSIML, in der jeweiligen Fassung, zu ermitteln

15.2 Dachneigung mit rottonigem Dachziegel (mit oder ohne Flecktonengabe) oder Dachsteine.

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

15.4 Einfriedungen als senkrechte Latenzäune. 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 Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

16. ERSCHEIUNGS- UND BEBAUUNGSABSCHNITTE

Die Bauflächen stehen dem Bedarf der Bevölkerung von Kaubenheim, sowie, für eine organische Siedlungsentwicklung im Sinne des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, Kap. B VI 1.3 für eine angemessene Bevölkerungsentwicklung, zur Verfügung und wird den Bedarf der nächsten beiden Dekaden abdecken. Die Gemeinde legt dabei Wert auf eine geordnete Entwicklung und dazu ist die Fläche in 6 Entwicklungs- oder Bauabschnitte aufgeteilt. Diese Abschnitte geben der Gemeinde auch die Möglichkeit, abschnittsweise und dem Bedarf entsprechend in die Erschließung zu investieren.

Grundstückserwerb und die Bebauung sind im nächsten Bauabschnitt ist erst dann möglich, wenn im vorausgehenden Bauabschnitt alle darin enthaltenen Grundstücke verkauft sind.

Die Aufteilung der Bauabschnitte ist in nachfolgendem Planabschnitt festgesetzt. Die Erschließung der Bauabschnitte erfolgt in der Reihenfolge der Abschnittsnummerierung.



C. VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.01.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Kaubenheim, Wolfsgrube" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushang bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Eneuerbare Energien Zeller, Ipsheim", in der Fassung vom 11.06.2004 hat am 28.06.2004 im Rahmen einer Bürgerversammlung stattgefunden.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes "Kaubenheim, Wolfsgrube" in der Fassung vom 12.07.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2004 bis zum 10.09.2004 öffentlich ausgelegt.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2004 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 27.07.2004 bis 27.08.2004 beteiligt.

e) Die Marktgemeinde Ipsheim hat mit Beschluß des Gemeinderates Nr. 494 vom 08.10.2004 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.10.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Mit der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Ipsheim, den 23. Feb. 2005

Hans Herold, MdL
Erster Bürgermeister



Markt Ipsheim
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 - WOLFSGRUBE
mit integriertem Grünordnungsplan
im Ortsteil Kaubenheim
Bauabschnitt 1 bis 6

ENTWURFSPLANFASSUNG	31. März 2004	MASSTAB: 1:1000	PLANUNGSBÜRO SEIBOTH Stettiner Straße 7 91438 Bad Windsheim Telefon (09841) 651533 Telefax (09841) 651532
AUSLEGUNGSPLANFASSUNG	12. Juli 2004		
ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG	07. Oktober 2004		
GEFERTIGT VON	DIETER SEIBOTH		