

BEBAUUNGSPLAN

M=1:1.000



I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	9.497 m ²
-----------	--	----------------------

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

---	3.5. Baugrenze
------------	----------------

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

1	Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO
2	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
3	Anzahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
4	Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
5	Bauweise gem. § 22 BauNVO
6	Dachform
7	Bauweise gem. § 22 BauNVO

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

öffentlich	6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen	1.943 m ²
privat	6.1. Private Straßenverkehrsflächen	790 m ²
---	6.2. Straßenbegrenzungslinie	
---	6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	257 m ²

▼	Einfahrt
♿	Fußweg
P	Öffentliche Parkfläche

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat	9. Private Grünflächen Ortsrandeingrünung / Retentionsfläche	3.895 m ²
---------------	--	----------------------

10. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

RRB	10.1. Wasserflächen Regenrückhaltebecken	384 m ²
------------	--	--------------------

13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

□	13.1. Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	2.500 m ²
○	Anpflanzen: Bäume	Erhaltung: Bäume
●	Anpflanzen: Sträucher	

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

---	15.5. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
□	15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)	19.266 m ²
---	15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

---	Flurstücksgrenzen
□	Hauptgebäude
□	Nebengebäude
□	Hochwasserbereich HQ ₁₀₀

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

Ergänzung zu Absatz 2 Buchstabe c: Hierzu zählt auch die im Allgemeinen Wohngebiet 5 vorgesehene Tagespflegeeinrichtung.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.
Allgemeine Wohngebiete 1 - 5: 0,4
- Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.
Allgemeines Wohngebiet 1, 2, 3 und 4: II
Allgemeines Wohngebiet 5: III
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO**
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
Allgemeine Wohngebiete 1, 2, 3 und 4: 0,8
Allgemeines Wohngebiet 5: 1,2

3. BAUGRENZEN, BAUWEISE

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

- Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO**
In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Haustypen darf höchstens 50 m betragen.
Allgemeine Wohngebiete 1, 2, 3, 4 und 5: o - offene Bauweise
- Baubauweise**
Allgemeines Wohngebiet 1: DH - Doppelhaus
Allgemeines Wohngebiet 2: DH - Doppelhaus, MFH - Mehrfamilienhaus
Allgemeines Wohngebiet 3: Rh - Reihenhaus
Allgemeines Wohngebiet 4: ED - Einzel-/Doppelhaus
Allgemeines Wohngebiet 5: MFH - Mehrfamilienhaus

4. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

Die Höhenlage der Gebäude wird anhand der bestehenden Topographie festgesetzt. Nachfolgend wird für jeden WA-Bereich die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG) festgelegt. Die Bezugshöhe darf nicht überschritten werden.
WA-Bereich: max. OK FFB EG
Allgemeines Wohngebiet 1: 310,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 2: 311,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 3: 310,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 4: 310,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 5: 310,75 m ü.NN

5. STELLPLÄTZE UND CARPORTS

Für Wohngebäude und Wohnungen werden folgende Stellplatzzahlen festgelegt:
Wohnungen bis 40 m²: 1/2 Stellplatz
Wohnungen über 40 m² bis 70 m²: 1 Stellplatz
Wohnungen über 70 m² bis 120 m²: 2 Stellplätze
Wohnungen über 120 m²: 3 Stellplätze
Im dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sind die festgesetzten Stellplätze ersichtlich. Diese sind alternativ als Carports zu errichten.

6. GESTALTUNG DER DÄCHER

Stark glänzende Dacheindeckungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist grundsätzlich zulässig.
Dachform
Allgemeine Wohngebiete 1, 2 und 3: SD - Satteldach, FD - Flachdach, PD - Pultdach, WD - Walmdach
Allgemeines Wohngebiet 4: SD - Satteldach, PD - Pultdach, WD - Walmdach
Allgemeines Wohngebiet 5: FD - Flachdach

7. FASSADENGESTALTUNG

Grelle Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden.

8. EINFRIEDUNGEN

Entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Einfriedungen als senkrecht gegliederte Holz- und Metallzäune mit max. 1,50 m Höhe auszuführen. Eingrünungen (z.B. Hecken) entlang der Grundstücksgrenzen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Einfriedungen als Hecken aus heimischen Laubgehölzen sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig.
Entlang der Bikenstraße dürfen Einfriedungen nur mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Straßenverkehrsfläche hergestellt werden.
Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, sind Einfriedungen sockellos und mit mind. 15 cm Abstand zwischen Boden und Zaun herzustellen.

9. EINMÜNDUNGSBEREICH ZUR KREISSTRASSE

Im Einmündungsbereich zur Kreisstraße NEA 35 ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten. Die Kreuzung ist jederzeit von Bewuchs und anderen Sicht Einschränkungen freizuhalten. Zur Bepflanzung der angrenzenden Grünflächen sind hochstämmige Bäume zu verwenden.

10. GRÜNORDNUNG

Je angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind z.B. mit Strauchpflanzungen oder blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen und zu pflegen. Es sind heimische Sträucher und Bäume zu pflanzen.
Die Bepflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Fertigstellung der Gebäude abzuschließen.
Um die Vitalität der zu pflanzenden Bäume nicht zu beeinträchtigen, sind die Wurzelbereiche von jeglicher Befestigung freizuhalten.
Die Gärten sind als Rosenflächen mit Bepflanzungen und Blühwiesen bzw. Beeten zu gestalten. Stein- oder Schottergärten sind nicht zulässig.
Geländeveränderungen dürfen nur vorgenommen werden, insoweit dies zur Erschließung und Errichtung der Gebäude notwendig ist.
Im Bereich des festgesetzten Hochwasserbereiches (HQ₁₀₀) sind Geländeauffüllungen nicht zulässig.

11. PFLEGE DER HECKE ORTSRANDEINGRÜNUNG (HECKE)

Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Pflanzschnitt, wässern, ggf. Verblisschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittsweise „auf den Stock setzen“ im mehrgliederten Turnus (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht durchzuführen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

12. VERSIEGELUNGEN

Versiegelte Flächen sind vorrangig mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Rasenpflaster zu befestigen. Bei Befestigungen mit nicht versickerungsfähigen Pflaster ist das anfallende Oberflächenwasser über die angrenzenden Grünflächen zu versickern.

13. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Für den Bereich WA 4 ist eine dezentrale Regenrückhaltung in Form von ausreichend dimensionierten Retentionszisternen erforderlich.

14. MASSNAHMEN IM HOCHWASSERBEREICH

Im dargestellten Hochwasserbereich sind Geländeauffüllungen und abflussverhindernde Elemente, wie z.B. Maschendrahtzäune, Betonzaunsockel, Gartenhäuser oder ähnliche Nebengebäude nicht zulässig. Des Weiteren dürfen sich in dem Bereich keine abschwemmbareren Materialien, wie z.B. Holzstapel, Schuttgut und Kompost befinden.
Da das Gebiet als wasserwirtschaftlich sensibel einzustufen ist, darf ausschließlich unbelastetes Material verwendet werden. Beim Einbau von Recycling-Material sind die Vorgaben des Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Bauschutt in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 zu beachten; ggfs. ist auf den Einbau von Recycling-Baustoffen zu verzichten.

IV. FESTSETZUNG DER CEF-MASSNAHME

CEF-MASSNAHME FELDLERCHE
Ausweisung von einem Blühstreifen (gemäß neuer Vorgaben der Regierung von Mittelfranken, per Brief mitgeteilt am 5.1.2016, mit einer Mindestgröße von 2.500 m², z. B. am Rand einer Ausgleichsfläche zu angrenzenden Äckern, oder zwischen zwei Ackerflächen, oder entlang von wenig frequentierten Wegen oder Söumen), die jährlich im Herbst gemäht werden und das Mähgut entfernt wird, aber nicht landwirtschaftlich bestellt und genutzt werden (da 1 Revier Feldlerche verloren geht).

Details zum Blühstreifen

- Lage in der Ackerflur
- Offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. wenige oder keine Gehölze
 - Wenn Verkalstrukturen vorhanden: Abstand zu Verkalstrukturen > 50 m (Einzelbäume), > 120 m (Baumreihen, Feldgehölze 1-3 ha) und 160 m (geschlossene Gehölzkulisse, nach OELKE 1968).
 - Hanglagen nur bei übersichtlichem oberem Teil, keine engen Talschluchten.
 - Lage nicht unter Hochspannungsleitungen: Nach DREESMANN (1995) und ALTEMÜLLER & REICH (1997) hält die Feldlerche Mindestabstände von meist mehr als 100 m zu Hochspannungsfreileitungen ein.
 - Lage: Lage der streifenförmigen Maßnahmen nicht entlang von frequentierten (Feld-) Wegen.

Begründung, Saatmischungen, Ausbringungsmenge

- Anlage von Blühstreifen oder -Parzellen durch Selbstbegründung, d.h. keine Ansaat und keine Ansaatmischungen (auch keine mit auf ein Drittel oder Viertel verringerten Saatgutmengen, und erst recht nicht mit Luzerne oder Lupine im Saatgut)
- In den meisten Fällen sind selbstbegründende Brachen, insbesondere auf mageren Böden, Einsaaten vorzuziehen
- keine Mahd der Flächen innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (März/April bis August).

Die Vorgaben der Regierung von Mittelfranken bei Lerchenfeldern zu Mindestabständen gegenüber Verkalstrukturen wie Wald und Gebäuden (> 200 m) sollten auch für Blühstreifen übernommen werden. Der Anbau von Mais auf der entsprechenden Restfläche der Ackerfläche ist ausgeschlossen.

Pflege:

Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist eine jährliche Mahd der Blühstreifen und Abtransport des Mähgutes nur im Herbst durchführbar, da bei Mahd im Frühjahr (=März oder April) es möglich ist früh mit der Brut anfangende Feldlerchen zu stören oder zu töten, und das wiederum ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand wäre (auch wenn dies nur auf einem Teil der Fläche durchgeführt wird). Bei klimawandelbedingt zunehmend milderen Wintern und zunehmend früherem Beginn der Vegetationsperiode wird auch der Balz- und Brutbeginn von Feldlerchen früher im Jahr stattfinden als dass derzeit noch der Fall ist, d.h. eine Empfehlung zur Pflege der Blühstreifen „Mahd im März“ kann je nach Witterungsverlauf fatale Folgen haben und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen. Daher sollte der Blühstreifen nach der Brutzeit jährlich im Herbst (ab September) gemäht und das Mähgut entfernt werden.

Festsetzung der Fläche:

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde nachfolgend dargestellt Fläche für die Umsetzung der CEF-Maßnahme in Form eines Blühstreifens mit den vorangehenden Anforderungen ermittelt und ausgewählt. Der Blühstreifen wird auf dem Flurstück Nr. 955 der Gemarkung Ipsheim, entlang der nördlichen Flurstücksgrenze und mit einer Mindestgröße von 2.500 m² umgesetzt.



V. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

BEGRÜNDUNG	Valentin Maier Bauingenieur AG in der Fassung vom 27.04.2020
HYDRAULISCHER NACHWEIS	Dr. Blasy - Dr. Overland in der Fassung vom 10.03.2020
SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (soP)	Büro für ökologische Studie Gc&R in der Fassung vom 30.11.2015 / 16.02.2016
VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN	Valentin Maier Bauingenieur AG in der Fassung vom 27.04.2020

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **15.05.2017** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hohenecker Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.07.2019** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.07.2019** bis **30.08.2019** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.07.2019 im Mitteilungsblatt Nr. 10 der Marktgemeinde Ipsheim.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.07.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.07.2019** bis **30.08.2019** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.10.2019** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.12.2019** bis **24.01.2020** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 04.12.2019 im Mitteilungsblatt Nr. 15 der Marktgemeinde Ipsheim.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **29.10.2019** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.12.2019** bis **24.01.2020** beteiligt.
- Die Marktgemeinde Ipsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **27.04.2020** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Hohenecker Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB in der Fassung vom **27.04.2020** als Sitzung beschlossen.

Ipsheim, 13.05.2020		
	Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister	
Ipsheim, 13.05.2020		
	Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister	
Ipsheim, 13.05.2020		
	Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister	

91472 Markt Ipsheim VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOHENECKER STRASSE im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



BAUHERR: MARKT IPSHEIM MARKTPLATZ 2 91472 IPSHEIM	VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HÖCHSTADT I.A. TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544 HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649
13.05.2020 DATUM	27.04.2020 DATUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOHENECKER STRASSE BEBAUUNGSPLAN		UNTERLAGE	3
		BLATT-NR.	
		PROJEKT-NR.	182768
		PLANFLÄCHE	0,60 m ²
PLANUNGSPHASE	SATZUNGSBESCHLUSS	ENTW.	27.04.2020
		STÖRCH	
MAßSTAB	1 : 1.000	GEPR.	27.04.2020
		SCHREIBER	

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

M=1:500

Maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK FFB EG)

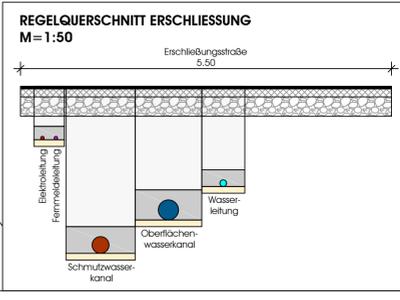
Allgemeines Wohngebiet 1 Häuser 3A, 3B, 4A, 4B	310,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 2 Häuser 5A, 5B, 5C, 5D Häuser 6A, 6B, 6C, 6D	311,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 3 Häuser 1A, 1B, 1C	310,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 4 Fl. Nrn. 826, 826/5	310,75 m ü.NN
Allgemeines Wohngebiet 5 Haus 2	310,75 m ü.NN

EINTEILUNG BAUABSCHNITTE

M=1:1.000

BAUABSCHNITTE

	Bauabschnitt 1 (BA 1)
	Bauabschnitt 2 (BA 2)



Zeichenerklärung

BESTAND	PLANUNG	BESTAND	PLANUNG
Flurstücksgrenzen	Erschließungsstraße		Wasserleitung
			Oberflächenwasserkanal
Hauptgebäude	Gehweg		Schmutzwasserkanal
			Elektroleitung
Nebengebäude	Parkplätze		Fernmeldeleitung
			PLANUNG
Höhenlinien bestehendes Gelände	Böschung / Graben		Wasserleitung
			Oberflächenwasserkanal
Fahrbahn Asphalt	Grünflächen		Schmutzwasserkanal
			Elektroleitung
Grünfläche	Grundrisse Gebäude (Außenwände)		Fernmeldeleitung
			Wasserleitung
Böschung / Graben	Terrassen		Oberflächenwasserkanal
			Schmutzwasserkanal
	Baugrenze		Elektroleitung
			Fernmeldeleitung
	Leitungsrecht		
	Vorschlag Bebauung WA 4		
	Bäume		
	zu erhaltende Bäume		
	Hecken		

SPARTEN

BESTAND	PLANUNG
Wasserleitung	Wasserleitung
Oberflächenwasserkanal	Oberflächenwasserkanal
Schmutzwasserkanal	Schmutzwasserkanal
Elektroleitung	Elektroleitung
Fernmeldeleitung	Fernmeldeleitung

91472 Markt Ipsheim
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
HOHENECKER STRASSE
 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB



 BAUHERR: MARKT IPSHEIM MARKTPLATZ 2 91472 IPSHEIM	 VALENTIN MAIER BAUINGENIEUR AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT JA, TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SANKT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544 HAUPTSTRASSE 21, 96178 POMMERSFELDEN TELEFON 09548/8044, FAX 09548/1649

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOHENECKER STRASSE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	UNTERLAGE	3	
	BLATT-NR.		
PLANUNGSPHASE: SATZUNGSBESCHLUSS	PROJEKT-NR.	182768	
	PLANFLÄCHE	0.54 m²	
MABSTAB: 1 : 1.000, 1 : 500	ENW.	27.04.2020	STÖRCH
	GEPR.	27.04.2020	SCHREIBER

Z:\182768_H.DIV_BRAUN_IPSHEIM_SACCO05_BAUPLANUNG\03_BEFREIUNG FÜR ÖFFENTLICHKEIT\182768_SACCO_VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN_20200611.DWG
 PLOT DATUM: 11.05.2020