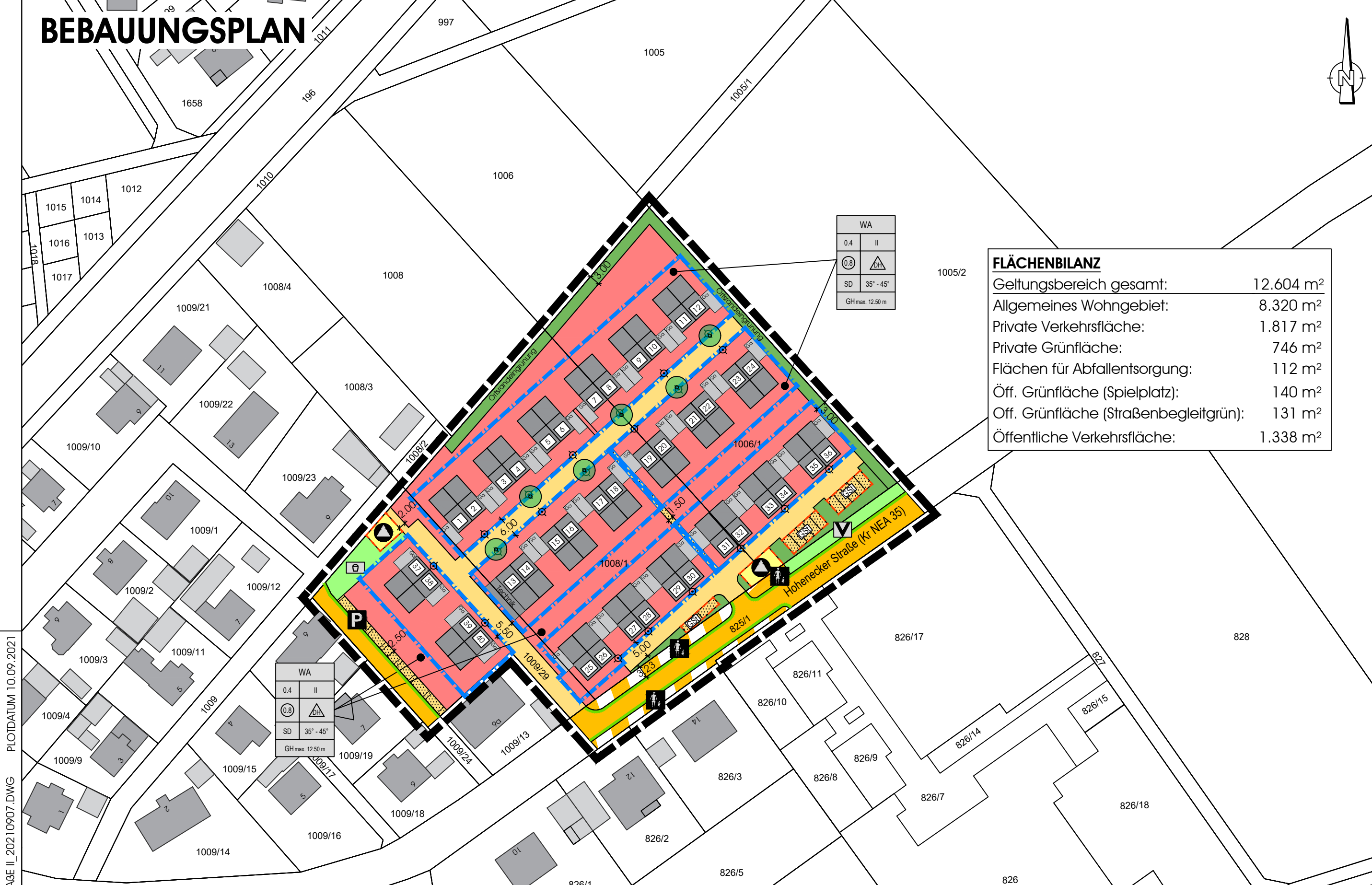


BEBAUUNGSPLAN



| FLÄCHENBILANZ | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Geltungsbereich gesamt: | 12.604 m ² |
| Allgemeines Wohngebiet: | 8.320 m ² |
| Private Verkehrsfläche: | 1.817 m ² |
| Private Grünfläche: | 746 m ² |
| Flächen für Abfallentsorgung: | 112 m ² |
| Öff. Grünfläche (Spielplatz): | 140 m ² |
| Öff. Grünfläche (Straßenbegleitgrün): | 131 m ² |
| Öffentliche Verkehrsfläche: | 1.338 m ² |

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

(Nummerierung nach Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)
 - 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Gehweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, etc. (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung (hier: Müllsammelplätze)

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - 9. Private Grünflächen
 - 9. Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz
- Straßenbegleitgrün
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)
 - 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
- Sonstige Planzeichen
 - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen; (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - 15.10. Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- bestehende Flurnummern
- geplantes Gebäude (DH) mit Garage

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. 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

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: **0,4**
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des Abs. 3 zulässig sind.
- Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: **0,8**
Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 zulässig sind.
- Vollgeschosse (VG) gem. § 20 BauNVO: **II**
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden
- Bebauungsart: **DH - Doppelhäuser**
Im Geltungsbereich sind nur Doppelhäuser zugelassen.

4. BAUGRENZEN, BAUWEISE

Die im Plan festgesetzten Baugrenzen gelten als Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen. Werden nach der BayBO größere Abstandflächen erforderlich, so gelten die Vorschriften der BayBO vorrangig.

5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) darf maximal 30 cm über dem in der Planzeichnung je Doppelhaus definierten Bezugspunkt liegen. Die Höhenlage des jeweiligen Bezugspunktes richtet sich nach der Oberkante der neu geplanten Erschließungsstraße.
- Die maximale Gebäudehöhe wird in Bezug auf die (OK FFB EG) mit 12,50 m festgesetzt. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Schnitt mit Eintragung der Höhenkote am Bezugspunkt (OK FFB EG) und der Gebäudehöhe beizufügen.

6. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese sind alternativ als Garage zu errichten.
- Die südlich gelegenen 12 Gemeinschaftsstellplätze sind den Häusern 25 bis 36 zugeordnet. Somit kann auch für diese die geforderte Anzahl an Parkplätzen nachgewiesen werden.
- Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten i.S. des § 12 Abs. 1 BauNVO außerhalb der Baugrenzen ist nicht zulässig.
- Untergeordnete Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO sind auch außerhalb der durch Planzeichen (Baugrenze) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der BayBO zulässig, insofern sie (je einer Doppelhaushälfte zugeordnet) eine Fläche von insgesamt 6 m² nicht überschreiten.

7. DACHGESTALTUNG

- Dachform: Satteldach
- Dachneigung: 35° - 45°
- Dacheindeckung: Dacheindeckungen sind nur in den Farbtönen anthrazit und rot zulässig. Stark glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten: Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig.
- Garagen sind mit Flachdächern herzustellen. Dachterrassen auf der Garage sind zulässig.
- Die Installation von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist zulässig, insofern Verkehrsteilnehmer, sowie das Orts- und Landschaftsbild dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

8. FASSADENGESTALTUNG

- Grelle Fassadenfarben dürfen nicht verwendet werden.

9. EINFRIEDUNGEN

- Einfriedungen sind allgemein nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Diese sind als senkrecht gegliederte Holz- oder Metallzäune oder als Hecke auszuführen.
- Zwischen zwei privaten Grundstücken sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- In den Kreuzungsbereichen ist auf ausreichende Sichtverhältnisse zu achten. Diese sind jederzeit von Bewuchs freizuhalten.

10. 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.

11. GRÜNORDNUNG

- Auf den Privatgrundstücken sind Baumpflanzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind z.B. mit Strauchpflanzen oder blütenreichen Saatgutmischungen zu bepflanzen und zu pflegen. Gärten sind als Rasenflächen mit Bepflanzungen und Blühwiesen bzw. Beeten zu gestalten. Stein- oder Schottergärten mit einer Fläche von mehr als 5 m² je Doppelhaushälfte sind nicht zulässig.
- Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bepflanzungen sind innerhalb von einem Jahr nach Fertigstellung der Hauptgebäude abzuschließen. Dies gilt auch für die Bäume und Gehölze im Bereich der Verkehrs- und Grünflächen.

12. PFLEGE DER HECKE (ORTSRANDEINGRÜNUNG)

- Die dargestellte Ortsrandeingrünung ist mindestens mit einer 2-reihigen Hecke und einer lockeren Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzliste Begründung) auf einer Breite von mindestens 3,00 m umzusetzen.
- Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Pflanzschnitt, wässern, ggf. Verbisschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittsweises „auf den Stock setzen“ im mehrjährigen Turnus (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht durchzuführen. Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Austriebe sind gleichartig zu ersetzen.

13. VERSIEGELUNGEN

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

14. MÜLLSAMMELPLÄTZE

Aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge ist anfallender Müll auf den gekennzeichneten Müllsammelplätzen zu sammeln und wird am Abfuhrtag dort abgeholt.

IV. WEITERE UNTERLAGEN ZUM BAULEITPLANVERFAHREN

| | |
|--|---|
| VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN | Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 07.09.2021 |
| BEGRÜNDUNG | Valentin Maier Bauingenieure AG in der Fassung vom 07.09.2021 |

V. VERFAHRENSVERMERKE

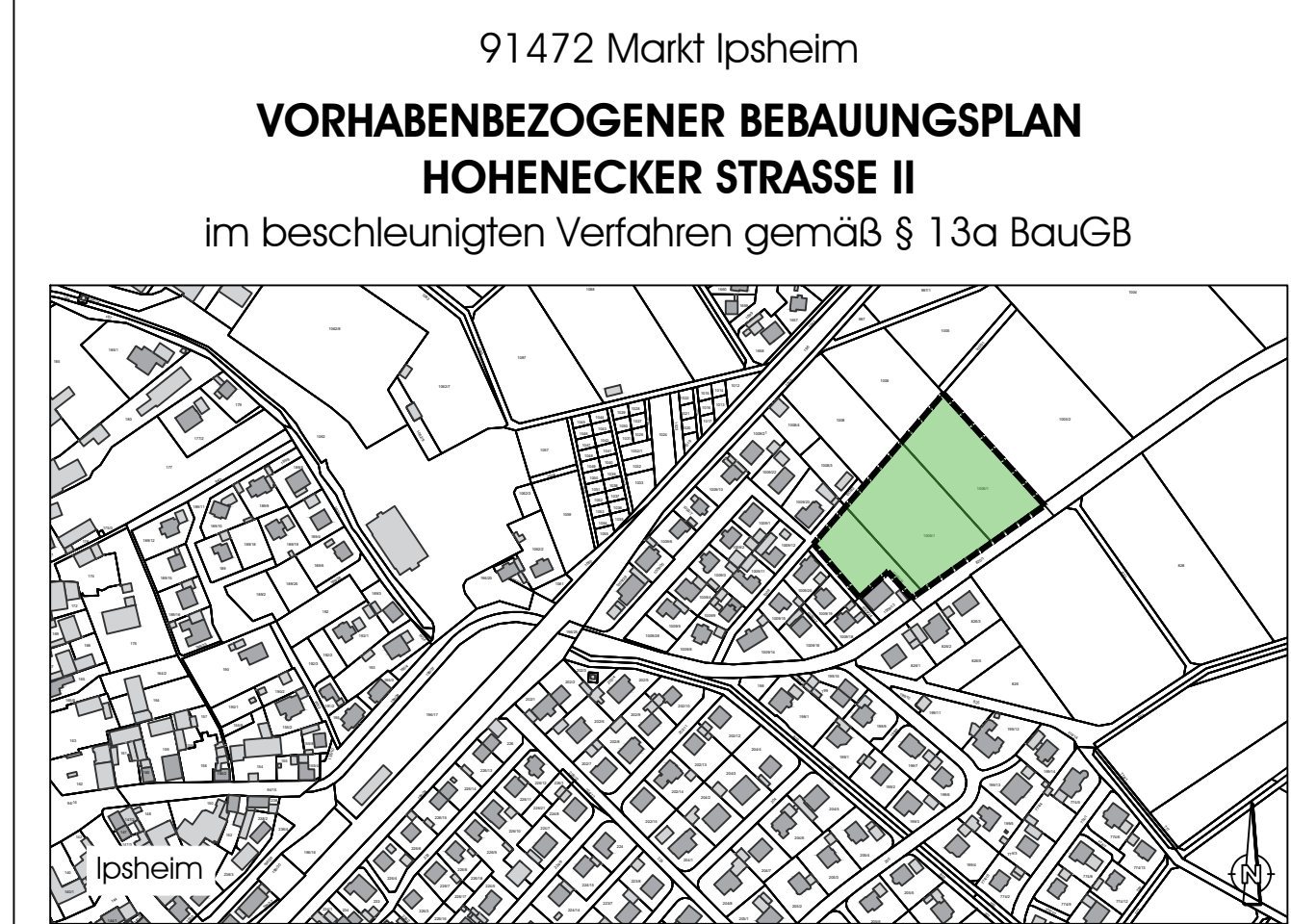
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **22.02.2021** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hohenecker Straße II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.
- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **07.09.2021** hat in der Zeit vom **11.10.2021** bis **22.10.2021** stattgefunden.
- Die reguläre Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **07.09.2021** hat in der Zeit vom **25.10.2021** bis **26.11.2021** stattgefunden.
- Die reguläre Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **07.09.2021** hat in der Zeit vom **11.10.2021** bis **26.11.2021** stattgefunden.
- Die Marktgemeinde Ipsheim hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom **XX.XX.20XX** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Hohenecker Straße II" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB in der Fassung von **XX.XX.20XX** als Satzung beschlossen.

Ipsheim, _____ Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister

Ipsheim, _____ Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister

Ipsheim, _____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Ipsheim, _____ Stefan Schmidt, Erster Bürgermeister



| | |
|---|---|
| <p>BAUHERR: MARKT IPSHEIM MARKTPLATZ 2 91472 IPSHEIM</p> | <p>VALENTIN MAIER BAUINGENIEURE AG GROSSE BAUERNGASSE 79, 91315 HOCHSTADT I/A TELEFON 09193/50151-0, FAX 09193/50151-50 SAINT JOHANN 10, 91056 ERLANGEN TELEFON 09131/407500, FAX 09131/407544</p> |
| DATUM | UNTERSCHRIFT |
| 07.09.2021 | |

| | | | |
|---|-------------|---------------------|-----------|
| VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN HOHENECKER STRASSE BEBAUUNGSPLAN | UNTERLAGE | 1 | |
| | PROJEKT-NR. | 212865 | |
| PLANUNGS- PHASE | PLANFLÄCHE | 0,46 m ² | |
| Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung (11.10. - 22.10.2021), sowie anschließend Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (25.10. - 26.11.2021) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB (11.10. - 26.11.2021) | ENTW. | 07.09.2021 | SCHEIDIG |
| | GEPR. | 07.09.2021 | SCHREIBER |
| MABSTAB | 1 : 1.000 | | |

Z:\212865_H_IPS_BPL_HOHENECKER_STRASSE_II_IPSHEIM_MENGERPERRÖLLENBAUGRENZBAULEITPLANUNG\01_AUSLEGUNG\02_212865_IPS_BPL_HOHENECKER_STRASSE_II_2021\0907.DWG - FLOIDRUM 10.09.2021