



MI-1	III
GRZ 0,6	GFZ 1,2
O	
max. GH 12,0 m	

MI-2	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
O	
max. GH 12,0 m	

Maßstab
1 : 1000

Maßstab
1 : 2000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
"Mischgebiet" i.S.d. § 6 BauNVO
Nutzungsschablone

MI-1	III	Baugebiet (Nutzungsart)	max. zuläss. Vollgeschosse
GRZ 0,6	GFZ 1,2		
O		max. Gebäudehöhe (GH)	

GRZ = Grundflächenzahl
GFZ = Geschossflächenzahl
GH = Gebäudehöhe (maximal)
II / III = Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- Bauweise, Baugrenze, Grenzen**
o offene Bauweise
Baugrenze
Gemarkung - Flurstücksnummer
- Verkehrsfächen**
öffentliche Straßenverkehrsfläche (Planung)
Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Grünflächen (Planung)
Nachrichtlich: Regenrückhaltebecken (Bestand)
Nachrichtlich: Entwässerungsgraben (Bestand)
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Nachrichtlich: Regenrückhaltebecken (Bestand)
Nachrichtlich: Entwässerungsgraben (Bestand)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsmaßnahmen
Maßnahmen zum Artenschutz
Pflanzung von Einzelbäumen
Nachrichtlich: Bäume (Bestand)
- Nachrichtliche Übernahmen**
Bauverbotszone an Bundesstraßen: Abstand zur Bundesstraße B 470 = 20,00 m
Baubeschränkungzone an Bundesstraßen: Abstand zur Bundesstraße B 470 = 40,00 m
Grenze des 2. Deponieabschnittes der Deponie Kaubenheim
- Sonstige Planzeichen**
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Hinweise**
bestehende Wohngebäude
bestehende Nebengebäude
Höhenlinie im 1,0 m Raster
Maßangabe in Metern
Nachrichtlich: Bäume (Bestand)
Nachrichtlich: Radweg (Planung)

PRÄAMBEL

Der Markt Ipsheim erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3. Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13.05.2017
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. L. S. 1274), geändert durch Artikel 76 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. L. S. 1474),
- des Bundesstraßenengesetzes (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), geändert durch Artikel 466 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 790), zuletzt geändert durch Artikel 17a des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) den nachfolgenden Bebauungsplan als

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Im Mischgebiet (MI-1) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Geschäfts- und Büroläden
- sonstige Gewerbebetriebe
Im Mischgebiet (MI-2) sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
Alle anderen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO sind unzulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für das Mischgebiet (MI-1) und das Mischgebiet (MI-2) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist für das Mischgebiet (MI-1) auf max. 3 Vollgeschosse (max. III) und für das Mischgebiet (MI-2) auf max. 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.
2.3 Die maximale Höhe der Gebäude (GH) beträgt im Mischgebiet (MI-1) und im Mischgebiet (MI-2) 12,0 m. Der untere Bezugspunkt (0,00 m) zur Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der angrenzenden geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich der Grundstückszufahrt (Schrittlinie Mitte Grundstückszufahrt / angrenzende Erschließungsstraße). Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Firses.
 - Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
3.1 Im Plangebiet gilt gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge von max. 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand.
3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Planfall mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
 - Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Garagen und Carports dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Dies gilt nicht innerhalb der Bauverbotszone im Zuge der Bundesstraße B 470. Garagen und Carports müssen auf der Seite ihrer Einfahrt einen Stauraum von 5,00 m aufweisen.
 - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
5.1 Die Erschließungsstraßen sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
5.2 Es sind in 15,00 m Abstand vom Fahrband der Bundesstraße B 470 Sichtdreiecke (in beide Richtungen) auf 200,00 m Länge (gemessen in der Fahrspurachse der Bundesstraße) von sich bildenden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, freizubehalten. Innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen auf Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbannebene erheben.
 - Flächen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Um die Zugänglichkeit zu öffentlichen Versorgungsleitungen, u. a. für Reparaturmaßnahmen, zu gewährleisten ist ein Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger im südwestlichen Bereich des Plangebietes festgesetzt. Der Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet die festgesetzte Fläche entsprechend von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Ein Betreten oder Befahren der Fläche ist zu dulden.
 - Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
7.1 Folgende passive Lärmschutzmaßnahmen sind zum Schutze vor Verkehrslärm festgesetzt:
- Schutzbedürftige Räume, wie Büros, Aufenthalts-, Schlaf- und Wohnräume sind so anzuordnen, dass diese auf der straßenabgewandten Seite liegen.
- Sofern eine Anordnung von schutzbedürftigen Räumen auf der straßenabgewandten Seite nicht möglich ist, müssen Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß: Rw 25 - 39 dB(A) im eingebauten Zustand) entsprechen. Nähere Details, bezüglich der Schallschimm-Anforderungen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.
7.2 Aufgrund der Verkehrslärmsituation (herrührend von der Bundesstraße B 470) dürfen im Bereich des Mischgebietes (MI-1) keine Wohnnutzungen entstehen.
 - Gestaltung der Dächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
Stark glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
 - Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
Es dürfen keine grellen, fernwirkenden Fassadenfarben verwendet werden. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung.
 - Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
10.1 Einfriedungen entlang der öffentlich festgesetzten Straßenverkehrsfläche sind als senkrecht gegliederte Metallzäune mit max. 2,00 m Höhe auszuführen.
10.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen in der Ausführung als Gabionen oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.
10.3 Die Grundstücke entlang der Bundesstraße B 470 sind durchgehend ohne Tür und Tor hinter der Grundstücksgrenze, mit einem Abstand $\geq 1,00$ m zum geplanten Radweg mindestens jedoch $\geq 11,50$ m zum Fahrband der Bundesstraße B 470 einzufrieden.
 - Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)**
Werbe- oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Bauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Bauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungzone sind im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu beantragen.
- B Grünordnerische Festsetzungen**
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen vorliegendem Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.

Da die Flächen zum Ausgleich teilweise nicht innerhalb des Geltungsbereiches liegen, werden die Flächen mit den festgesetzten Maßnahmen dem Eingriff zugeordnet. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie detaillierte Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Maßnahmen-Nr.: A 1 Grünlandentstauung mit Obstbaumplantagen
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1090/2 (Teilfläche) - Gemarkung Ipsheim
Größe: ca. 2.140 m²

Maßnahmen-Nr.: A 2 Herstellung eines Magerrasens mit extensiver Bewirtschaftung
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1954 (Teilfläche) - Gemarkung Kaubenheim
Größe: ca. 8.000 m²

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Strauchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Im nördlichen bzw. östlichen Bereich des Mischgebietes (MI-1 und MI-2) sind parallel zur Bundesstraße B 470 bzw. Alleestraße in einem Reihenabstand von 12,0 m hochstämmige Laubbäume (Carpinus betulus "Fastigiata", Querc. 1416 SIU) zu pflanzen. Zu den angrenzenden Grundstücken ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten, gemessen von der Stammmitte des Baumes. Die Pflanzschalen der Bäume müssen mindestens ein Maß von 2,0 x 2,0 m / 4,0 m² aufweisen. Eine Begründung der Pflanzschalen mit z. B. bodendeckenden Pflanzen ist möglich. Die Baumpflanzungen sind gemäß dieser Festsetzung dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Bei Abgang sind artgleiche Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Pflanzstandorte sind in der Planzeichnung vermerkt. Im Einzelfall kann wegen Zufahrten oder Leitungen von den eingetragenen Standorten abgewichen werden.

2.2 Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist entlang der Bundesstraße B 470 für die geplante hochstämmige Laubbäume der Gefährdungsbereich gemäß RPS (Richtlinie zum Schutz an Straßen, 2009) sowie die festgesetzten Sichtdreiecke auf Dauer freizuhalten.

2.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind landschaftsgerecht, u. a. durch Strauchpflanzungen oder durch Einsatz einer Blütenreichen heimischen Saatgutmischung, zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Eine entsprechender Bodenaufbau sollte vorhanden sein. Zudem ist pro Grundstück je angrenzender 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkröniger Laubbäum zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artensliste A aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artensliste B verwendet werden.

2.4 Mit dem Bauantrag ist für die Gestaltung der Außenanlagen ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Artenlisten

Artenliste A:
Acer campestre
Acer platanoides
Carpinus betulus
Prunus avium
Prunus padus
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Tilia cordata

Artenliste B:
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Hainbuche
Vogelkirsche
Traubeneiche
Stiel-Eiche
Winter-Linde

Birnensorten
Fruchtwanger Winterbirne
Gelbter Butterbirne
Landsberger Renette
Kölsche von Chameau
Heimische Sorten
Hochstamm, 7/8 cm SIU

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., 12/14 cm SIU

3. Versiegelungen
PKW-Stellplätze, deren Zufahrten, Gebäudezugänge sowie betriebliche Umgangsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasengittersteine oder Rasenpflaster.

4. Baumschutz
Die Wurzelbereiche der nachrichtlich eingetragenen Bestandsbäume sowie der geplanten Bäume sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten, so dass die Bäume nicht in ihrer Vitalität beeinträchtigt werden.

C Artenschutzrechtliche Festsetzungen

- Maßnahmen zum Artenschutz**
Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und umzusetzen:
- Maßnahmen-Nr.: CEF1 / Feldlerche, Schafstelze (Anlegung einer Blühenbrache)**
Für den Verlust von Feldlerchen- und Schafstelzenhabitats ist eine Blühenbrache in einer zusammenhängenden Fläche mit einem Mindestumfang von ca. 1.000 m² und einer Mindestbreite von ca. 10 m anzulegen. Die Maßnahme ist, wie im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschrieben, umzusetzen. Sie muss spätestens Anfang März nach Erschließungsbeginn funktionsfähig sein.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1954 (Teilfläche) - Gemarkung Kaubenheim
Größe: ca. 1.000 m²
- Die Umbruch- bzw. Bodenarbeiten innerhalb des Eingriffraumes haben bis spätestens Ende März eines Jahres zu erfolgen, sofern der Baubeginn nach während der Stütze beabsichtigt ist. Die Maßnahme kann entfallen, falls der Baubeginn in die Zeit zwischen Oktober und März fällt.**

D Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

- Wasserwirtschaft**
1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird über geplante Schmutzwasserkanäle, in Richtung Bundesstraße B 470, zu einem Bestandskanal (Fl.-Nr.: 1095) geleitet.
1.2 Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.
1.3 Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücke (Dach- und Hofflächen) wird über ein geplantes Kanalsystem einem bestehenden Regenkanal (Fl.-Nr.: 1095) zugeführt und nördlich in ein bestehendes Regenrückhaltebecken (Fl.-Nr.: 1196) geleitet.
- Entsorgung**
Anfallende Sonderabwässer und -abfälle sind, in Absprache mit den fachkundigen Stellen beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, nach den geltenden abfall- bzw. wasserrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Weiterhin ist folgendes zu beachten:
- Abfälle sind in erster Linie zu vermeiden und in zweiter Linie zu verwerten. Die Verwertung der Abfälle hat Vorrang vor der Beseitigung.
- Anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Bei gefährlichen Abfällen sind die einschlägigen Vorschriften zu beachten.
- Gefährliche Abfälle sind von anderen Abfällen getrennt zu halten und getrennt einer Entsorgung zuzuführen.
- Denkmalpflege**
Archäologische Bodenfunde, die während der Bauarbeiten freigelegt oder gesichtet werden, sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.
- Schutzzonen / Baubeschränkungen**
4.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung zu unterirdischen Versorgungsanlagen (u.a. Abwasser-, Fernwärmeeinbauten und sonstige Kabeltrassen) gepflanzt werden.
4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG besteht entlang der Bundesstraße B 470 ein Bauverbot für bauliche Anlagen im Abstand von bis zu 20,00 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke. Ausnahmen für den Bauverbotsbereich können im Rahmen eines Bauantragsverfahrens beantragt werden. Im Abstand von 20,00 m bis 40,00 m sind bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zugelassen. Hierfür gilt die Zustimmung auf Grundlage des Bebauungsplanes als bereits erteilt.
- Beleuchtung**
Es wird empfohlen für die Außenbeleuchtung LED kalt oder LED neutral-warm Lampen zu verwenden.

6. Leitungsstrassen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationsdrähte der Telekom vorzusehen.

INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG
Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld II" wird hiermit als Satzung ausgearbeitet:

Markt Ipsheim, den 16.11.2017
Müller, 1. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat Ipsheim hat in seiner Sitzung am 17.07.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld II" mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
 - Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld II", in der Fassung vom 17.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 13.09.2017 bis 13.10.2017 öffentlich ausgestellt.
 - Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld II" in der Fassung vom 17.07.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, in der Zeit vom 13.09.2017 bis 13.10.2017 beteiligt.
 - Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Marktgemeinderates Ipsheim am 30.10.2017 durchgeführt.
 - Der Marktgemeinderat Ipsheim hat mit Beschluss vom 30.10.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Im kleinen Feld II", in der Fassung vom 17.07.2017, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
- Markt Ipsheim, den 02.11.2017**
Müller, 1. Bürgermeister

Markt Ipsheim, den 16.11.2017

Müller, 1. Bürgermeister



Fassung vom 17.07.2017 (Satzungsbeschluss)		Datum	Name
Verfasser:	HT	17.07.2017	Thalgut
Verfasser:	HT	17.07.2017	Thalgut
Verfasser:	HT	17.07.2017	Herrfelder

Markt Ipsheim, den 02.11.2017

Uferrichter, Siegel

HÄRTFELDERT GmbH
Friedrich-Weg, Industriepark 8
D-90530 Neustadt a. d. Aisch
Tel. 09181 909-100, Fax 09181 909-100
E-Mail: info@haertfelder.de