



OHNE GEODÄTISCHE EINMESSUNGEN
DIE HÖHENANGABEN IN DER BEBAUUNGSPLAN-INTERLAGE
BERUHEN AUF EINER VERGRÖßERUNG AUS DEM MASSTAB 1:3000
IN DEN MASSTAB 1:1000. SIE KÖNNEN DAHER NUR EINE RICHTLINIE
FÜR DIE TATSÄCHLICHEN GELÄNDEVERHÄLTNISSE SEIN.

Zeichenerklärung
A. Für Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Nutzungsplan
	Art der Nutzung
	Zeile der Wohnschichten
	Geschäftsfloßzahl
	Grundflächenzahl
	Bauweise
	Dachform, -neigung

	eingeschränktes Gewerbegebiet
	Mischgebiet
	Allgemeines Wohngebiet
	Abgrenzung von unterschiedlichen Arten und Mäßen baulicher Nutzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
	Geschäftsfloßzahl als Höchstgrenze
	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
	Anzahl der Geschosse zwingend
	Offene Bauweise
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nur Einzelhäuser bzw. nur Doppelhäuser zulässig
	Haargruppen und Doppelhäuser zulässig

	Baugrenze
	Straßendach
	Dachneigung
	Hauptfahrsrichtung zwingend
	Oberfläche Hauptverkehrsstraße (B 470)
	Straßenverkehrsfläche mit Fußweg
	Verkehrsberuhigter Ausbau
	Fuß- und Radweg
	Bushaltestelle
	Bauverbot/-Baubeschränkung (20m/20m)
	Sichtdreiecke
	Hauptversorgungsleitung mit Schutzstreifen
	Öffentliche Grünfläche
	Kinderspielfeld
	Pflanzgebiet für Bäume
	Pflanzgebiet für Sträucher
	Bachlauf mit Fließrichtung
	RUB
	Regenrückhaltebecken, naturnah
	Trafostation geplant
	Abgrenzung Teilbauplanung I - III

B. Für Hinweise

	Bestehende Gebäude
	Geplante Gebäude
	Ursprüngliche Grundstücksgrenzen mit Flammnummern
	Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
	Höhenschichtlinien

Präambel
Der Markt Ipsheim erfüllt aufgrund des § 2 (1), § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) sowie Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1) in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Im kleinen Feld".
Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensregeln und einer Begründung. Im Planteil ist der Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die einzelnen Grundstücke namentlich aufgeführt.
Handwritten note: Änderung nach § 13 BauGB, Substanz nach 21.08.92

Weitere Festsetzungen:
1. Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet: Es dürfen sich nur nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ansiedeln, die den Immissionsschutzwert gemäß DIN 18005 für ein Mischgebiet (MI) durch ihre Eigenart und Betriebsweise einhalten und keine Immissionserregenden Stoffe im Sinne des BImSchG freisetzen.
1.2 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschäftsfloßzahl (GFZ) gelten die, entsprechend der Abgrenzung im Planteil festgesetzten Werte als Höchstwerte.
2. Bauweise, Baugrenzen
2.1 Die Gebäude sind farblich zu gestalten. Dabei sind gedruckte Farbtöne zu verwenden, die die Fernwirkung der Gebäude betonen.
2.2 Die Dächer sind mit farblich gedecktem Material einzudecken.
2.3 Sonnenkollektoren und Solaranlagen sind zulässig.
2.4 Für Garagen und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet ist eine Dachneigung von 45° zulässig. Werden Garagen oder Nebengebäude an der Grundstücksgrenze angeschlossen, sind die Dachneigungen anzupassen.
2.5 Soweit die Errichtung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Haargruppen variabel ist, wird festgesetzt, daß ein Anbau durch einen späteren Bauwerber an ein vorhandenes Grenzgebäude vorgeschrieben ist.
2.6 Einbau von Schiedeln an Straßen oder der Bahnhofs dürfen keine Hochbauten errichtet und Anplantungen aller Art sowie Zäune, Staket, Hecken oder sonstige Gegenstände angebracht werden, die eine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse verursachen.
3. Garagen und Stellplätze
3.1 Garagen sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen oder in Verbindung mit dem Hauptgebäude zulässig. Sie dürfen nicht innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die ein Stauraum von 5 m zur Einfahrtsstraße einzuhalten.
3.2 Der Belag des Stauraums vor Garagen ist so zu monofillieren, daß möglichst viel Regenwasser im Belag versickern kann (maximaler Abflusswert 0,5). Dies gilt nicht für Flächen auf denen mit wasserführenden Stoffen umgegangen wird.
3.3 Bei Stellplatzflächen ist je 5 PKW - Stellplätze auf dem eigenen Grundstück ein mittelgroßer Laubbau zu pflanzen.
3.4 Die nach Bauordnung erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Bei Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit zu schaffen.
4. Einfriedungen, Außenanlagen
4.1 Zulässig sind im Misch- und Gewerbegebiet Mischzäunungen mit einer maximalen Höhe von 1,8 m oder Holzlatenzäune mit senkrechter Latung bis in eine Höhe von maximal 1,3 m. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Holzlatenzäune mit senkrechter Latung bis maximal 1,3 m zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch Mischzäunungen zulässig. Sockel sind unzulässig. Alternativen hierzu sind straßenseitig niedrigwachsende Schnitthecken bis max. 1,3 m zulässig.
4.2 Straßenseitige, feste Zäune sind auf mindestens 30% ihrer Länge 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Der Streifen ist zu begrünen und zu pflegen.
4.3 Böschungen, die sich aus Straßen- und Wegebau und aus der Anlage des Regenwasser-sammelsystems ergeben, sind auf dem eigenen Grundstück zu dulden.

Hinweise:
1. Das Niederschlagswasser von Dachflächen soll zur Brauchwassernutzung (Toilettenspülung, Betriebswasser, Freiflächenbewässerung) in Zisternen gespeichert werden. Dabei ist ein Speichervolumen von mindestens 15 m³ überdachte Fläche zu berücksichtigen. Der Überlauf der Zisternen ist an das Trennsystem (Regenwasserkanal) oder an das öffentliche Grabensystem anzuschließen. Für Brauch- und Trinkwasser sind getrennte Leitungen vorzusehen. Kuppelungen sind unzulässig. An den Brauchwasserleitungen sind Zählzählungen zu installieren.
Alternativ hierzu ist die flächenhafte Regenwasserentsorgung auf dem eigenen Grundstück statthaft. Das Niederschlagswasser muß dann in eine offene Mulde oder Sickerbecken fließen. Bei Bau und Benutzung dieser Anlagen ist das Arbeitsblatt A 13, Januar 1990, der Abwasserentsorgung Vereinigung e.V. zu beachten. Der Überlauf ist an das Trennsystem oder das öffentliche Grabensystem anzuschließen.
2. Zum Schutz gegen Kanalarückstau ist die DIN 1986 zu beachten und gegen das Eindringen von Grundwasser sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.
3. Soweit die Errichtung der Hauptgebäude nicht zwingend festgesetzt ist, soll bei der Errichtung der Gebäude auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
4. Garagen und Stellplätze sollen in unmittelbarer Nähe zur jeweiligen Erschließungsstraße errichtet werden.
5. Es wird empfohlen, in den Grünanlagen im Abstand von mindestens 10 m Durchschlagsmöglichkeiten für Kleintiere (z.B. Igel) zu schaffen.
6. Entlang der 20 KV - Leitung sind im Einzelfall und in Abstimmung mit dem FÜW Gebäude in der eingetragenen Freizeitalzone zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE
A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:
Neustadt/Aisch, den 06.06.1994
B. Der Gemeinderat des Marktes Ipsheim hat in seiner Sitzung vom 29.03.1993 die Aufstellung des Bebauungsplans "Im kleinen Feld" beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 04.05.1993 nach § 2 (1) BauGB öffentlich bekanntgemacht.
Markt Ipsheim, den 21.06.1994
C. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.11.1993 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB - Maßnahmegericht nach Bekanntmachung am 04.05.1993 in der Zeit vom 27.12.1993 bis einschließlich 31.01.1994 öffentlich ausgestellt.
Markt Ipsheim, den 04.06.1994
D. Der Gemeinderat des Marktes Ipsheim hat mit Beschluß vom 20.05.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.06.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Markt Ipsheim, den 21.06.1994
E. Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Neustadt-Aisch - Bad Windsheim am 21.06.1994 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Aktenzeichen... innerhalb der einmonatigen Frist (§ 2 Abs. 6 BauGB - Maßnahmegericht) mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.
Neustadt/Aisch, den 19.06.1994
(Siegel)
F. Der Bebauungsplan wird in Form von Teilbauplanen und gemäß § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB (Maßnahmegericht) durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedem Samstag freigegeben und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Inkraftsetzung des Teilbauplanes I erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung vom 04. Mai 1995.
Der Teilbauplan I ist damit rechtsverbindlich.
Markt Ipsheim, den 04. Mai 1995

Planverfasser: Ingenieurbüro Beck und Martin
Ansbacher Straße 20
Telefon: 09161/3067/8
Hochbau
Planung
Bauleitung
91413 Neustadt/Aisch
Telefax: 09161/60668

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M=1:5000

Markt Ipsheim
Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim
Bebauungsplan "Im kleinen Feld"
29.11.1993 Stand 19.04.1994
Maßstab 1 : 1000
Fertigung

Planverfasser: Ingenieurbüro Beck und Martin
Ansbacher Straße 20
Telefon: 09161/3067/8
Hochbau
Planung
Bauleitung
91413 Neustadt/Aisch
Telefax: 09161/60668