

Der Markt Ipsheim erlässt aufgrund  
 - der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), letzte Änderung 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),  
 - die Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), letzte Änderung 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66),  
 - in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 27. Juli 2009 (GVBl. 2009, S. 400)  
 folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

**Satzung**

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" in Oberndorf**

**§ 1: Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der vom Ing.-Büro Härtfelder, Sebastian-Münster-Straße 6, 91439 Bad Windsheim, ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.06.2012, mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung jeweils in der Fassung vom 25.06.2012.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:  
 - im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 581, 581/1, 582, 583 und 584 (Wohnbebauung) sowie den Zufahrtsweg mit der Fl.Nr. 581/2,  
 - im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit den Fl.Nrn. 578, 579 und 580  
 - im Osten durch das landwirtschaftlich genutzte Grundstück mit der Fl.Nr. 578  
 - im Norden durch den Seegrabenweg mit der Fl.Nr. 585

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 579/1 und 580/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 578, 579 und 580 der Gemarkung Oberndorf.

**§ 2: Inkrafttreten:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 12.09.2012 gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

Markt Ipsheim, den 12.09.2012  
 Müller, 1. Bürgermeister  
 Markt Ipsheim

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" in Oberndorf**

**ngen (Textteil)**

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 WA Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1, Abs. 2 BauNVO festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4, Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:  
 0,3 Grundflächenzahl = 0,3 (§ 19 BauNVO)  
 0,6 Geschossflächenzahl = 0,6 (§ 20 BauNVO)

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 I+D Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse beträgt: Erd- und Dachgeschoß (EG + DG) als Vollgeschöß (Höchstgrenze)  
 o Im gesamten Gebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO  
 E Entsprechend den Darstellungen im Planteil sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

**4. Gestaltung der Gebäude**  
 4.1 Höhenentwicklung  
 Das OK Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist grundsätzlich auf 304,60m ü.NN anzuheben (außer Bestand auf Baugrundstücken 579/1, 580/1). Dem Bauantrag ist ein Geländevollerhebung mit Darstellung der Höhenentwicklung des Gebäudes im Grundstück beizufügen. Die Geländevollerhebung für das Grundstück südlich der Fl.Nr. 579/1 darf erst 2m südlich der nördlichen Grundstücksgrenze beginnen.

4.2 Gestaltung der Dächer  
 SD Als Dachform sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung 20° bis 48° zulässig.  
 WD  
 KD Für die Dacheindeckung sind Ton- und Betondachsteine in naturroten Farbtonen oder Fleckton vorgeschrieben.

Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepp-, Trapez- und Giebelgauben als Einzelgauben zugelassen. Die Gesamtlänge der Gauben darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Organg muß mindestens 2,0m betragen. First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mind. 50cm unter dem First des Hauptdaches liegen. Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. Eindeckungen von Dachaufbauten müssen in der gleichen Farbe wie die umgebende Dachfläche gehalten werden.

4.3 Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude  
 Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00m aufweisen.  
 Stellplätze für Kfz sind gemäß Art. 52 BauBO in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Je Baugrundstück sind mind. 2 Stellplätze vorzusehen.

Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzbanau profil- und höhengleich auszuführen. Nebengebäude ohne Feuerstätten bis zu 20m<sup>2</sup> Nutzfläche können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Max. zulässige Gesamthöhe für Nebengebäude = 3,00m.

**5. Einfriedungen**  
 Einfriedungen entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen sind als senkrecht gegliederte Holzzäune oder schmiedeeisernen Zäune mit max. 1,00m Höhe auszuführen (nicht zulässig sind Jägerzäune). Massive Sockel sind bis zu einer Höhe von 30cm über die angrenzende, öffentliche Fläche (Gehweg, Fahrbahn) zulässig. Alternativ dazu kann eine Einfriedung mit Hecken erfolgen. Maschendrahtzäune und massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

Bei den Grundstücken, die an das landwirtschaftliche Grundstück mit der Fl.Nr. 578 angrenzen, wird festgesetzt, dass Zäune einen Mindestabstand von 1m zur Grundstücksgrenze aufweisen müssen. Das Bepflanzen des 1,0m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben ist durch den Grundstückbesitzer zu gewährleisten. Die unbehinderte Nutzung des an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücks mit Großfahrzeugen ist somit gesichert.

Zwischen den Grundstücken sind hinterpflanzte Zäune ohne Sockel (Holzzäune oder Maschendrahtzäune) sowie Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig.  
 Als Einfriedungen nicht zulässig sind:  
 - Mauern  
 - Einfriedungen aus Nadelgehölzen

**6. Verkehrsflächen**

■ Straßenverkehrsfläche

8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

— Oberirdische Hauptversorgungsleitung - Strom

— Unterirdische Hauptversorgungsleitung - Wasser

**9. Wasserwirtschaft**

Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Fußwege, Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Spaltfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.

Unbelastete Niederschlagswässer (Dach- und Hofflächen) sind über ein getrenntes Leitungssystem Zisternen auf dem jeweiligen Grundstück zuzuleiten und als Brauch- bzw. Beregnungswasser zu verwenden. Die innerhäusliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Das Fassungsvermögen der Zisternen ist ca. zu 60% als Brauchwasservolumen und ca. zu 40% als Regenrückhaltevolumen zu nutzen. Das Regenrückhaltevolumen dient der Pufferung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen. Das gepufferte Wasser muss zeitverzögert in den Regenwasserkanal abgegeben werden. Die Zisternen sind somit Teil der Abwasseranlage. Größe, Art und Bezug der Zisternen werden von der Gemeinde für die jeweiligen Grundstücke vorgegeben. Je 200m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ca. 1m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen vorzusehen, 50% des Retentionsvolumens können über eine der Rückhaltezisternen vorgelagerten Retentionsmulde zurückgehalten werden. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

Die Straßenflächen sind in ein Regenrückhaltebecken zu leiten. Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Regenwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß Art. 30 BayWVG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

**10. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)**

■ Retentionsraumausgleich

Die dargestellten Retentionsraumausgleichmaßnahmen sind zwingend vor der Erschließung und Auffüllung der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen umzusetzen die Funktionsfähigkeit der Rückhaltung ist dauerhaft sicherzustellen.

■ Öffentliche Grünfläche

■ Private Grünfläche

● Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Pflanzbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf jedem Grundstück ist je angefangene 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.

Die nach dem Nachbarschaftsrecht erforderlichen Grenzabstände nach Art 47 und 48 des Bayer. Ausflanzungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch sind einzuhalten.  
 - Gehölze bis 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 50cm  
 - Gehölze über 2m Höhe: Grenzabstand mindestens 2,0m  
 - Gehölze über 2m Höhe, angrenzend an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke: Grenzabstand mind. 4m

Für Baulflächen mit festgesetzten Pflanzgeboten ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Dabei sind die Pflanzmaßnahmen darzustellen.

Vorgeschlagene Baumarten im privaten Bereich:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Obstbäume verschiedene Sorten	

Vorgeschlagene Straucharten im privaten Bereich:

Cornus mas	Kornelkirsche
Acer sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa spec.	Strauchrosen
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeinder Schneeball

Vorgeschlagene Baumarten im Öffentlichen Bereich:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Fußwege, Aufenthaltsflächen sowie Garagenzufahrten und öffentliche Parkflächen sind mit wassergebundenen Materialien zu befestigen. Der Oberboden der Baugrundstücke ist vor Baubeginn abzuschleifen und zur Wiederverwendung separat zu lagern. Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sollten aus annähernd gleichen Bodenverhältnissen stammen, um problemloses Anwachsen zu gewährleisten. Die naturnahe Bepflanzung und Ausgestaltung ist durch eine naturnahe Pflege und Bewirtschaftung sicherzustellen.

**11. Schutzzonen**

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist zu beachten, dass die Bäume in mind. 2,50m Entfernung von Ferreldeanlagen und von Kabeltrassen der N-ERGIE sowie 3,0m Entfernung von Leitungstrassen der Wasserversorgung gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Ferrelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

▲▲▲▲ Schutzabstand - Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

**12. Denkmalpflege**

Archäologische Befunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

**13. Sonstige Festsetzungen**

■ Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**14. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 99/5 Gemarkung - Flurstücksnummer
- bestehende Wohngebäude
- bestehende Nebengebäude
- ▲ Vorschlag für neu zu errichtende Gebäude und Garagen, Firstrichtung nicht zwingend vorgeschrieben
- ▲ Garagenzufahrten

Nutzungsschablone:

WA	Art der baulichen Nutzung
0,3   0,6	Grundflächenzahl (GRZ)   Geschossflächenzahl (GFZ)
I+D   O   E	Höhe der baulichen Anlagen   Bauweise
SD, WD, KD	Dachform

Markt Ipsheim, den 25.06.2012  
 Müller, 1. Bürgermeister  
 Markt Ipsheim

Bad Windsheim, den 25.06.2012  
 Dipl.-Ing. Hedwig Schlund  
 LandschaftsArchitektin, Stadtplanerin

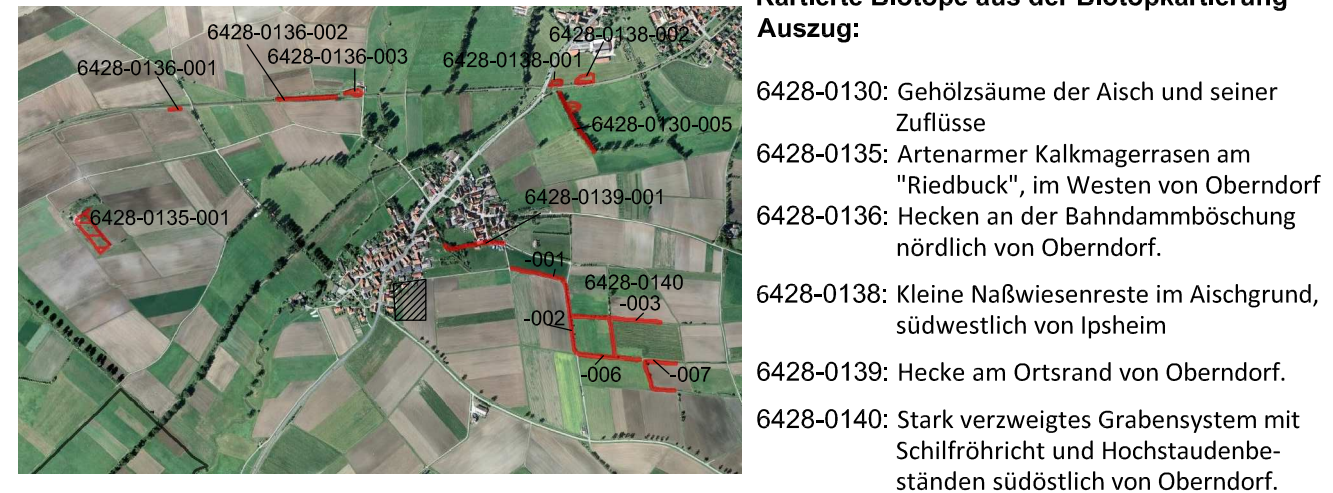
**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" in Oberdorf Verfahrensmerkmale**

- a) Der Markt Ipsheim hat in seinen Sitzungen am 23.05.2011 sowie am 19.09.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht. In der Sitzung vom 19.09.2011 wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan genehmigt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 19.09.2011 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 26.10.2011 bekannt gemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.2011 wurde in der Zeit vom 03.11.2011 bis einschließlich 05.12.2011 in Form einer Auslegung durchgeführt.
- c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.09.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 03.11.2011 bis einschließlich 05.12.2011 frühzeitig beteiligt.
- d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 06.02.2012 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 11.04.2012.
- e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 06.02.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 19.04.2012 bis einschl. 21.05.2012 beteiligt.
- f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.02.2012 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2012 bis einschließlich 21.05.2012 öffentlich ausgelegt.
- g) Der Markt Ipsheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2012 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" in der Fassung vom 25.06.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Ipsheim, den 25.06.2012  
 Müller, 1. Bürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" wurde am 12.09.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

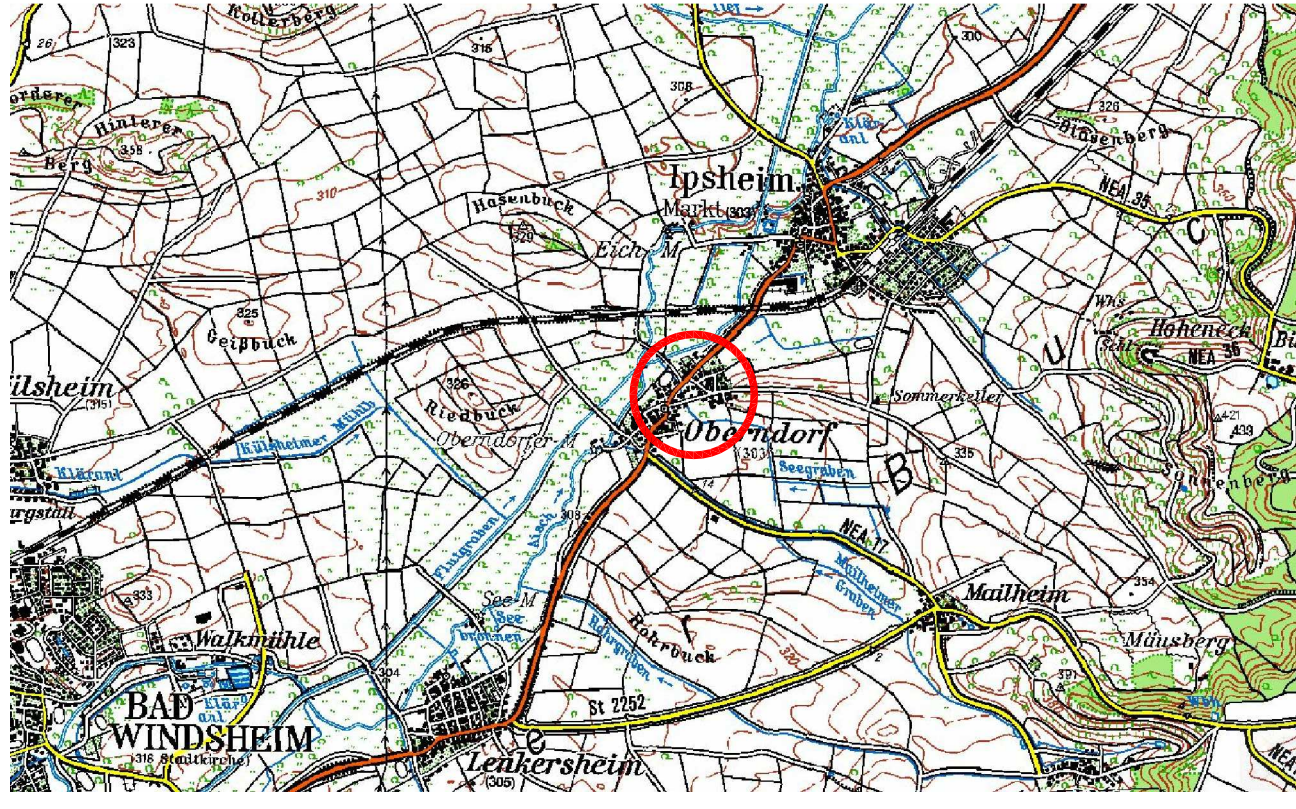
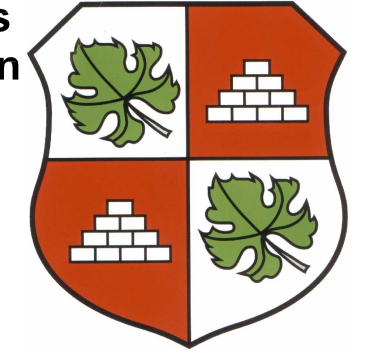
Markt Ipsheim, den 12.09.2012  
 Müller, 1. Bürgermeister



**Kartierte Biotop aus der Biotopkartierung - Auszug:**

- 6428-0130: Gehölzsäume der Aisch und seiner Zuflüsse
- 6428-0135: Artenarmer Kalkmagerrasen am "Riedbuck", im Westen von Oberndorf
- 6428-0136: Hecken an der Bahndammaböschung nördlich von Oberndorf.
- 6428-0138: Kleine Naßwiesenreste im Aischgrund, südwestlich von Ipsheim
- 6428-0139: Hecke am Ortsrand von Oberndorf.
- 6428-0140: Stark verzweigtes Grabensystem mit Schilfröhricht und Hochstaudenbeständen südöstlich von Oberndorf.

**Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Im unteren Bodenfeld" in Oberndorf Markt Ipsheim**



ohne Maßstab

	Datum	Name
entw.	Juli/11	Schlund
gez.	Juli/11	Schlund
gepr.	Juli/11	Härtfelder

Vorhabensträger: **Markt Ipsheim**  
 Landkreis: **Neustadt a.d.Aisch - Bad Windsheim**

Markt Ipsheim, den 12.09.2012

