

## Zweite Änderungssatzung

### zum Bebauungsplan Tiefensal II der Gemeinde Dietersheim

Die Gemeinde Dietersheim erlässt auf Grund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils geltenden Fassung folgende Satzung:

#### § 1

##### Änderung einer Satzung

§ 5 Abs. 5 des Bebauungsplans Tiefensal II erhält folgende neue Fassung:

„ Es sind Sattel- und Walmdächer mit roter, rotbrauner, grauer oder anthrazitfarbener Ziegel- oder Dachsteineindeckung zulässig“.

#### § 2

##### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Dietersheim  
Dietersheim, den 15.12.2004

- Breyer, 1. Bürgermeister-



# Erste Änderung

Die Gemeinde Dietersheim erläßt als Satzung aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2001 (BGBl I S. 3762) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl S. 433 berichtigt 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl S. 532) folgenden

## **BEBAUUNGSPLAN**

### **§ 1            Allgemeines**

---

Für das Gebiet „Tiefensal II“ gilt der nebenstehende, vom Planungsbüro Grötsch, Neustadt/Aisch gefertigte Bebauungsplan vom 09.09.1998, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr.12 der Gemeinde Dietersheim bildet.

### **§ 2            Art der baulichen Nutzung**

---

Der mit (WA) bezeichnete Planbereich gilt als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.90 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl I S. 466).

### **§ 3            Maß der baulichen Nutzung**

---

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt angegebenen Werte nach § 17 (BauNVO) als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im WA 1 und WA 2 sind 2-geschossige Gebäuden mit zusätzlichen Dachausbau, U + E + D, als Höchstgrenze zugelassen.

Im WA 3 sind 1-geschossige Gebäude mit zusätzlichen Dachausbau, E + D, als Höchstgrenze zulässig.

### **§ 4            Bauweise**

---

Es gilt die offene Bauweise

### **§ 5            Gestaltung der Hauptgebäude**

---

- (1)            Im WA 1 darf Oberkante Fußboden im Untergeschoß nicht höher liegen als 0,5 m über der Straßen / Gehsteig-Höhe.

Maßgebend ist der an das Grundstück angrenzende Verkehrs-Bauteil in der Mitte des Baugrundstücks.

- (2) Im WA 2 darf Oberkante Fußboden im Erdgeschoß nicht höher liegen als 0,1 m über der Straßen / Gehsteig-Höhe.  
Maßgebend ist der an das Grundstück angrenzende Verkehrs-Bauteil in der Mitte des Baugrundstücks.
- (3) Im WA 3 darf Oberkante Fußboden im Erdgeschoß nicht höher liegen als 0,6 m über der Straßen / Gehsteig-Höhe am Grundstückszugang.
- (4) Die Kniestockhöhe ist im:  
WA 1 bis zu einer Höhe von 37,50 cm  
WA 2 bis zu einer Höhe von 62,50 cm  
WA 3 bis zu einer Höhe von 75,00 cm  
zugelassen.
- (5) Es sind Sattel- und Walmdächer mit roter oder rotbrauner Ziegel- oder Dachsteindeckung zulässig. *Nach 2. Änderung auch grauwand anhaltzeit*
- (6) Die Firstrichtung der Hauptgebäude im WA 1 und WA 2, ist wie im Planteil dargestellt, vorgeschrieben.  
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird im WA 1 und WA 2 von 35 – 42 Grad festgesetzt.
- (7) Die Firstrichtung der Hauptgebäude im WA 3 ist frei wählbar. Die Dachneigung der Hauptgebäude wird im WA 3 von 38 – 48 Grad festgesetzt.
- (8) Gauben und Erker sind nur bei einer Dachneigung ab 40° aufwärts zugelassen. Der Abstand zum Ortgang sollte mind. 1,5 m betragen.
- (9) Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
- (10) Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne und Fassadenverkleidungen außer in Holz nicht zulässig.

## § 6 Garagen und Nebengebäude

---

Die Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen und mit Sattel- bzw. Walmdächer zu errichten.

## § 7 Gestaltung der Grundstücke

---

- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf 1 m senkrecht zur Straßen- oder Gehsteig-Oberkante festgesetzt.  
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen in Maschendrahtzaun sind nicht zugelassen.
- (2) Die Einfriedungen vor Garagen und Grundstückszufahrten sind auf der gesamten Zufahrtsbreite auszusetzen.
- (3) In Sichtdreiecken im Plangebiet dürfen Anlagen und Pflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- (4) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen durchzuführen.  
Die zu pflanzenden Sträucher und Bäume wird die Gemeinde Dietersheim bei betreffenden Grundeigentümern kostenlos zur Verfügung stellen. Die Pflanzung wird von den Grundeigentümern nach Herstellung der Bebauung durchgeführt und die Durchführung von der Gemeinde überwacht.  
Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (BauGB), zur Auflage gemacht.
- (5) Bei der Durchführung von Pflanzungen ist darauf zu achten, daß Bäume und Sträucher in mind. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeleitungen der Deutschen Telekom AG und den Kabeltrassen des Fränkischen Überlandwerks gepflanzt werden.  
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.
- (6) Die Grundeigentümer sind verpflichtet, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Bei Zufahrten, Park- und Gehwegflächen wird empfohlen, die Beläge in wasserdurchlässigem Material herzustellen, so daß Niederschlagswasser versickern kann
- (7) Es wird empfohlen, das Dachabwasser in ausreichend dimensionierten Zisternen bzw. in Sickergruben einzuleiten.  
Die Regenrückhalteanlagen und die Nutzung ist bei der Gemeinde anzuzeigen.  
Bei der Nutzung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers sind die einschlägigen Richtlinien zu beachten.
- (8) Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein Obstbaum in Halb- oder Hochstamm mit eßbaren Früchten zu pflanzen und zu unterhalten

## § 8 Natur- und Landschafts- Grünflächen

---

- (1) Die bestehenden Gehölze im Osten des Planbereiches, zwischen den geplanten Bauflächen und dem bestehenden Wohngebiet bleiben erhalten und haben mit Ausnahme des Bereichs der durchzuführenden Erschließungsstraße, Bestandschutz.
- (2) Der bestehende Gehölzstreifen wird als Grünzug nach Südwesten, bis zur Erschließungsstraße erweitert.
- (3) Die Grünflächen nach § 8 Ziff.1 und 2 werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.
- (4) Der Bereich zwischen der 20 kV-Freileitung und dem bestehenden Wohngebiet ist als gemischte Grünfläche dargestellt mit privater Nutzung durch die Anlieger oder öffentlicher Grünflächen.
- (5) Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt.

## § 9 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

---

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung, gem. § 10 (BauGB) rechtsverbindlich.

### Hinweise:

- a) Für den Bau- und Ausbau der Gebäude ist heimisches Holz bevorzugt zu verwenden.
- b) Es wird empfohlen, die Fassaden mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
- c) Im Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim, Konrad Adenauer Str. 1 befindet sich eine Energieagentur-Vermittlung für Auskünfte zur Energieeinsparung
- d) In der Geschäftsstelle des Bund Naturschutz e.V., Georg Vogel Str. 6 in Neustadt/Aisch, können Informationen über umweltfreundliches Bauen eingeholt werden.

Dietersheim, 17.12.03

Neustadt a.d.Aisch, den 09.09.98

Geändert: 05.08.2003

*ger.*  
-Breyer, 1. Bürgermeister -