

Zweite Änderungssatzung zum Bebauungsplan Kirchberg 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 (Gestaltung der Hauptgebäude) Ziffer 2 erhält folgende neue Fassung:

In den Wohngebieten sind Sattel- und Walmdächer mit roter, brauner, rotbrauner, mattschwarzer oder anthrazitfarbener Ziegelstein- bzw. Betondachsteineindeckung zugelassen.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt eine Woche nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Dietersheim
Dietersheim, 26.03.2008


-Breyer, 1. Bürgermeister-



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

B E B A U U N G S P L A N



§ 1 Allgemeines

Für das Gebiet „Kirchberg“ gilt der nebenstehende, vom Planungsbüro Grötsch, Neustadt/Aisch gefertigte Bebauungsplan vom 06.12.99, der zusammen mit den textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan Nr.13 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 der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 Geltungsbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Südhanglage ist die wohnliche Nutzung des Untergeschosses der Gebäude an der hangabgewandten Seite möglich und zulässig.

§ 4 Bauweise

Es gilt die offene Bauweise

§ 5 Gestaltung der Hauptgebäude

- (1) Die Oberkante des Erdgeschoß - Fußbodens darf hangseitig zwischen 0 bis 50 cm über dem anstehenden natürlichen Gelände liegen. Mit den Bauplänen ist ein Geländeschnitt vorzulegen in dem die Lage der Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg / Straße) ersichtlich ist
- (2) In den Wohngebieten sind Sattel- und Walmdächer mit roter, brauner und rotbrauner Ziegelstein- bzw. Betondachstein-Eindeckung zugelassen.
- (3) Die Dachneigung der Hauptgebäude wird im WA 1 auf 38° bis 48° und im WA 2 auf 38° bis 45° festgesetzt.
Die Firstrichtung der Hauptgebäude ist wie im Planteil dargestellt vorgeschrieben.
- (4) Kniestöcke sind bis zu 37,50 cm und 62,50 cm hoch zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Dachsparren in Außenputzebene.
Die Kniestockhöhe ist bei den einzelnen Grundstücken angegeben.
- (5) Gauben und Erker sind nur bei einer Dachneigung ab 40°aufwärts zugelassen. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5 m betragen.
- (6) Für die Fassadengestaltung sind helle und gedeckte Farbtöne zu verwenden .Grelle Farbtöne und Fassadenverkleidungen, außer Holz, sind nicht zulässig.
- (7) Gebäude mit tragender Holzkonstruktion (Fachwerk) und in Blockbauweise aus Holz sind zugelassen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig, die Dachneigung ist passend zum Hauptgebäude zu gestalten und muß eine Mindestneigung von 30° aufweisen. Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen. Im WA 1 ist der Garagenstandort festgesetzt. Im WA 2 ist der Garagenstandort innerhalb der Baugrenzen möglich.

§ 7 Gestaltung der Grundstücke

- (1) Die Höhe der Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 1 m senkrecht zu den Verkehrsflächen zugelassen. Maschendrahtzäune, sind nur 1 m von der Grundstücksgren-

ze zurückversetzt und zu den öffentlichen Flächen hin bepflanzt, zulässig.

Eine geschlossene Sichtschutz – Einfriedung zu den Nachbargrundstücken ist nicht erlaubt.

- (2) Die Grundstückseinfriedung ist vor der Garagenzufahrt auf der gesamten Garagenbreite auszusetzen, so daß die Stellplätze (Stauraum) vor der Garage von der öffentlichen Verkehrsfläche aus direkt zugänglich sind.
- (3) In Sichtdreiecken bei Straßeneinmündungen im Baugebiet dürfen Anlagen und Bepflanzungen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten, ausgenommen sind Einzelbäume als Hochstämme.
- (4) 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.
- (5) Die Grundeigentümer sind gehalten, die Versiegelung von Bodenflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Es wird empfohlen, Garagenzufahrten in Pflastersteine mit Splitt- oder Rasenfugen auszubauen, so daß Niederschlagswasser versickern kann.
- (6) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine mind. 3-reihige Pflanzung aus standortheimischen Gehölzen, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung, durchzuführen.
Die zu pflanzenden Sträuchern und Bäumen werden nach Maßgabe der Pflanzliste von der Gemeinde Dietersheim kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Pflanzungen sind nach Angabe der Gemeinde auszuführen.
Den Grundeigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 (BauGB), zur Auflage gemacht.
„Bei den Pflanzungen sind die Grenzabstände, nach Art. 47 und 48 des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücken einzuhalten“.
- (7) Pro angefangene 400 m² Grundstücksflächen sind mind. ein Obstbaum in Halb- oder Hochstamm mit eßbaren Früchten zu pflanzen und zu unterhalten.
- (8) Die Geländeform des Baugebietes als auch das der einzelnen Grundstücke darf auf das unerläßliche Maß zur Nutzung des Gebäudes und zum Straßenbau verändert werden. Großflächige Geländemode-

lierungen, wie Auffüllungen, Abgraben und Terrassierungen sind untersagt.

- (9) Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der an das Wohngebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden.

§ 8 Denkmalschutz

In der Gemarkung Altheim sind vorgeschichtliche Siedlungsplätze bekannt. Durch Zufall, im Zuge der Bauarbeiten entdeckte kulturgeschichtliche Bodenfunde sind gem. Art. 7 und 8 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes meldepflichtig.

§ 9 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

Hinweise, Empfehlungen

- (1) Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.
- (2) Für den Bau- und Ausbau der Gebäude sollte heimisches Holz bevorzugt verwendet werden.
- (3) Es wird empfohlen, die Fassaden mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
- (4) Für die Oberflächenwasserableitung aus den Grundstücken sind auch zur Entlastung des Ortskanals, Regenwasser – Zisternen herzustellen. Je 100 m² des Baugrundstücks sind 1 m³ Raumvolumen vorzusehen. z.B. Grundfläche 950 m² durch 100 m² = 9,5 m² nutzbaren Raumvolumen der Regenwasserzisterne.

Neustadt/Aisch, den 06.12.1999

Geändert: 02.06.2000

Geändert: 04.10.2000

Geändert: 04.08.2003

