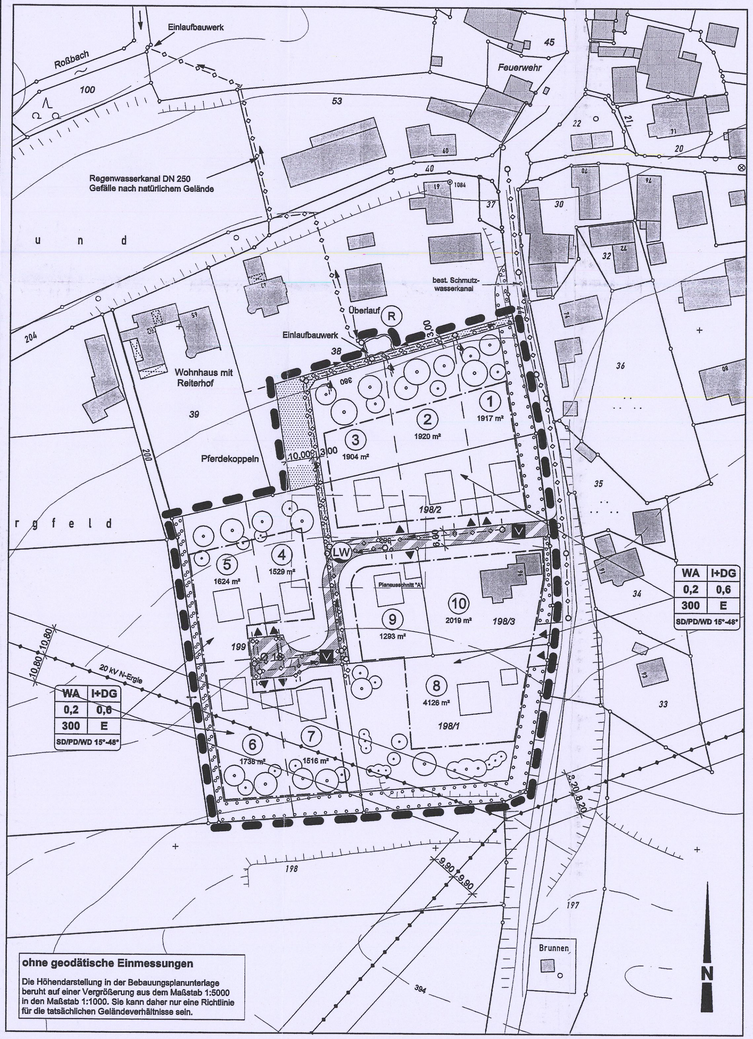


Zeichenerklärung

A. Für Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nutzungsschablone

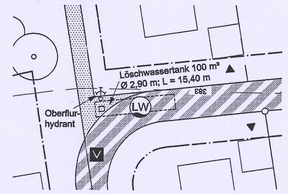
- Art der Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- max. Grundfläche (m²)
- Bauweise
- Dachform,- neigung

WA	Allgemeines Wohngebiet
I+DG	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze (DG = Vollgeschoss)
z. B. 0,2	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
z. B. 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
SD	Satteldach
PD	Pultdach
WD	Walmdach
z. B. 15° - 48°	zulässige Dachneigungen
	Straßenverkehrsfläche (Verkehrsberuhigter Bereich)
	Öffentliche Grünfläche
	Hauptversorgungsleitungen mit Schutzzone
	Hauptabwasserleitungen
LW	Löschwassertank 100 m³ unterirdisch mit Wasserentnahmestelle
R	Stauraumbecken 130 m³
	Pflanzgebot für Bäume
	Pflanzgebot für Sträucher
	Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

B. Für Hinweise

- Bestehende Gebäude
- Geplante Gebäude
- Ursprüngliche Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- Grundstücksgrenzen der parzellierten Grundstücke
- Höhenschichtlinien

Planausschnitt "A" M 1 : 500



Präambel

Die Gemeinde Dietersheim erläßt auf Grund der §§ 2(1), 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), sowie Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433), zuletzt geändert durch § 7 Bay.UVPRLUG vom 04.08.1997 (GVBl. S. 532) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Nr. 15 "Oberroßbach Weinbergfeld".
Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschl. zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und einer Begründung. Im Planteil ist der Geltungsbereich gemäß § 9 BauGB zeichnerisch festgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

Weitere Festsetzungen:

1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

1.1 Für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (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 gedeckte Farbtöne zu verwenden, die die Fernwirkung der Gebäude begrenzen.

2.2 Die Dächer sind mit farblich gedecktem Material einzudecken. (rot, rotbraun, anthrazit, grau)

2.3 Ein Kniestock ist in einer Höhe von max. 0,75 m zulässig.

2.4 Für Garagen und Nebengebäude im allgemeinen Wohngebiet ist nur eine Dachneigung von 15° - 48° zulässig.

2.5 Innerhalb von Sichtfeldern an Straßen dürfen keine Hochbauten errichtet und keine Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen 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 nur innerhalb der Baugrenzen errichten werden. Es ist ein Stauraum von 5 m zur Erschließungsstraße einzuhalten.

3.2 Der Belag des Stauraums vor Garagen ist so auszuführen, dass möglichst viel Regenwasser im Boden versickern kann (max. Abflussbeiwert 0,6). Dies gilt nicht für Flächen auf denen mit wassergefährlichen Stoffen umgegangen wird.

3.3 Die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung zu stellen.

4. Einfriedungen, Außenanlagen

4.1 In allgemeinen Wohngebieten sind Zäune an öffentlichen Verkehrsflächen (Haupterschließungsstraße) bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig. Maschendrahtzäune sind in diesem Bereich unzulässig. An allen weiteren Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig. Sockel sind bis zu einer Höhe von max. 0,75 m als Trocken- od. Natursteinmauer zulässig.
Alternativ hierzu sind straßenseitig niedrigwachsende Schnitthecken bis zu einer Höhe von max. 1,30 m zulässig.

4.2 Böschungen, die sich aus Straßen- und Wegebau und aus der Anlage des Regenwassersammelsystems 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 mind. 13 l/m² überdachte Fläche zu berücksichtigen. Der Überlauf der Zisterne ist an das Trennsystem (Regenwasserkanal) anzuschließen.
Für Brauch- und Trinkwasserleitungen sind Zählereinrichtungen zu installieren.
Alternativ hierzu ist die flächenhafte Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstck stattthaft. Das Niederschlagswasser muss dazu in eine offene Mulde oder Sickerbecken fließen. Bei Bau und Bemessung dieser Anlagen ist das Arbeitsblatt A 138, Januar 1990, der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. zu beachten. Der Überlauf ist an das Trennsystem anzuschließen.

2. Zum Schutz gegen Kanalrückstau ist die DIN 1986 zu beachten und gegen das Eindringen von Grundwasser sind geeignete bauliche Maßnahmen zu treffen.

3. Soweit die Firstrichtung 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 empfolen, in den Umzäunungen im Abstand von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z. B. Igel) zu schaffen.

6. Entlang der 20 kV-Leitung sind im Einzelfall und in Abstimmung mit der N-Ergie Gebäude in der eingetragenen Freihaltezone zulässig.
Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 20 m ab Leitungsachse. Innerhalb dieses Bereiches dürfen nur Gehölze mit einer max. Wuchshöhe von 4,50 m gepflanzt werden.
Im Schutzzonenbereich dürfen Geländeveränderungen, insbesondere Auffüllungen, nur mit Zustimmung der N-Ergie erfolgen.

7. Die Hauswasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz. Es ist jedoch in jedem Haus eine eigene Druckerhöhungsanlage zu installieren.

VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt a. d. Aisch, den ..... 2004 .....

B Der Gemeinderat der Gemeinde Dietersheim hat in seiner Sitzung vom 08.01.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Oberroßbach Weinbergfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2003 nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

C Der Gemeinderat der Gemeinde Dietersheim hat in seiner Sitzung vom 19.11.2003 die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 15 "Oberroßbach Weinbergfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2003 nach § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

D Im Rahmen der Bürgerversammlung vom 15.03.2004 wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

E Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.05.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung vom 26.05.2004 in der Zeit vom 07.06.2004 bis 06.07.2004 öffentlich ausgelegt.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

F Entsprechend § 4 BauGB wurden die Träger Öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.06.2004 bis 12.07.2004 beteiligt.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

G Der Gemeinderat der Gemeinde Dietersheim hat in seiner Sitzung vom 20.10.2004 der geänderten Planung des Bebauungsplanes Nr. 15 "Oberroßbach Weinbergfeld" zugestimmt.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

H Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2004 wurde mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB mit Bekanntmachung vom 27.10.2004 in der Zeit vom 02.11.2004 bis 16.11.2004 erneut öffentlich ausgelegt.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

I Entsprechend § 4 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 3 BauGB wurden die Träger Öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.10.2004 bis 15.11.2004 erneut beteiligt.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

J Der Gemeinderat der Gemeinde Dietersheim hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung vom 17.11.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim Nr. 4/05 vom 03.03.2005

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

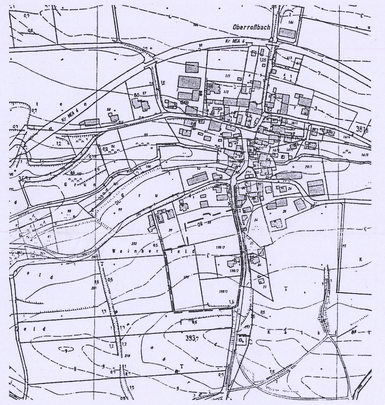
(Siegel) .....
1. Bürgermeister

K Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Gmde. Dietersheim, den 03.09.2004

(Siegel) .....
1. Bürgermeister

Übersichtslageplan M 1 : 5000



Gemeinde Dietersheim
Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 15 "Oberroßbach Weinbergfeld"

Stand: 27. September 2004

M 1 : 1000 3. . Fertigung

Planverfasser:

ING.BÜRO BECK

ANSBACHER STR. 20
91413 NEUSTADT A. D. AISCH

TEL. 0 91 61/ 30 67 - 30 68
FAX. 0 91 61/ 6 06 68
Email. bewabeck@gmx.de