I. Zeichnerische Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl (GRZ)
Anzahl der Vollgeschoße
Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise
nicht belegt
Dachneigung

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
II	Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl als Höchstgrenze
0,8	Geschoßflächenzahl als Höchstgrenze
o	Offene Bauweise
bis 28°	Dachneigung

Baugrenze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Erhaltungsgebot für Bäume

Neu zupflanzende Bäume, Pflanzgebot ohne Standortzuweisung

Zu fällender Baum

II. Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

842 bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

Bestehende Bebauung

Geplante Gebäude

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne Naturschutzrechtes

Nahwärmeleitung geplant

Maßstab = 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 Meter

Hinweis: Die Darstellung Flurkarte (DFK) entspricht dem Stand vom 11.03.2019

III. Textliche Festsetzungen:

1. Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Unzulässig sind Nutzungen und Anlagen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.
2. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze.
   II: Zwei Vollgeschosse. Dachraum ist kein Vollgeschoss.
3. Ein Kniestock ist nicht zulässig.
4. Als Dacheindeckung sind hellgraue und naturrote Farbtöne zulässig. Glänzende Materialien (z.B. Engobierte Ziegel) sind bei Dächern unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei Hauptgebäuden in die Dachfläche integriert oder parallel zur Dachhaut mit einem Abstand bis 20 cm zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind auf Hauptgebäuden unzulässig, auf Nebengebäuden sind sie zulässig. Dächer von Hauptgebäuden bis 10° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt sind. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind auch an Fassaden zulässig.
5. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Pultdächer bis maximal 15° zulässig. Flachdächer und Pultdächer sind zu begrünen, auch wenn Anlagen zur Solarenergienutzung parallel zur Dachhaut aufgebracht sind. Die von parallel zur Dachfläche angebrachten Solaranlagen überdeckten Bereiche dürfen von der Begrünung ausgenommen werden. Bei aufgeständerten Solaranlagen ist die ganze Dachfläche zu begrünen.
6. Fassaden sind farblich hell zu gestalten. Es muss ein Rückstrahlungswert (Albedo) von mindestens 0,80 erreicht werden.
7. Nebenanlagen und Anlagen für regenerative Energien als untergeordnete Bauteile sowie eingehauste Mülltonnenstandplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Zufahrt zwischen Garage und öffentlicher Erschließungsstraße mindestens 5 m lang ist.
8. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie max. 2,50 m Höhe dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden. Pro Grundstück ist maximal 1 einzelstehende Nebenanlage zulässig.
9. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
10. Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 1,30 m einschließlich Sockel aufweisen. Sockel sind zu Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum bis max. 0,30 m Höhe im Mittel gemessen auf einer Länge von 3 Metern zulässig. Zur freien Landschaft hin sind keine Sockel zulässig. In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Durchschlupfmöglichkeiten für Kleintiere (z.B. Igel etc.) anzubringen. Frei stehende Mauern und Gabionenwände als Einfriedungen sind unzulässig.
11. Mauern an der Grundstücksgrenze sind zur freien Landschaft hin unzulässig. An den anderen Steiten sind sie als Stützmauern zu Nachbargrundstücken, nicht aber zum öffentlichen Straßenraum hin zulässig. Die maximale Ansichtshöhe darf 1,0 m über dem angrenzenden fertigen Gelände nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Bauantrag durch erläuternde Schnitte zu erbringen. Das zuerst genehmigte Bauvorhaben legt diese Höhe fest, wenn auf dem Nachbargrundstück noch keine Planung vorliegt. Auf Stützmauern darf ein Zaun ohne Sockel bis maximal 1,0 m Höhe errichtet werden.
12. Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind ausschließlich ausserhalb der Vogelbrutzeiten vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Für den entfallenden Baum sind zwei Kirschbäume, Hochstamm, Astansatz mind. 1,80 m hoch, Stammumfang mind. 16 cm, auf dem Grundstück neu zu pflanzen.

IV. Textliche Hinweise:

1. Zur Nutzung des anfallenden unverschmutzen Regenwassers wird die Anlage von Zisternen empfohlen.
2. Die nicht überbauten oder nicht als Geh- und Fahrflächen intensiv genutzten Grundstücksflächen sollen gärtnerisch als Grünflächen gestaltet werden. Stein- und Schottergärten sind zu vermeiden.

V. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 02.10.2019

.....
ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

1. Der Gemeinderat hat am 23.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 "Unterroßbach" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt am 31.10. 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im beschleunigten Verfahren verzichtet.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 „Unterroßbach“, Stand 23.10.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 mit Schreiben STADT & LAND vom 18.12.2019 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 „Unterroßbach“, in der Fassung vom 23.10.2019, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt am 12.12.2019. Eine erneute öffentliche Auslegung fand nach Bekanntmachung vom 05.03.2020 in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschl. 20.04.2020 statt.
5. Der Gemeinderat hat am 20.05.2020 den Bebauungsplan Nr. 20 „Unterroßbach“, bestehend aus dem Planblatt, Stand 20.05.2020 und der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 20.05.2019, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Dietersheim, 28.05.2020

   Gemeinde Dietersheim

   Christensen
   Erster Bürgermeister

   Siegel
6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim vom 28.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 20 „Unterroßbach“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Er liegt zusammen mit der Begründung ab dem 28.05.2020 öffentlich aus und kann während der Dienststunden im Bauamt eingesehen werden.

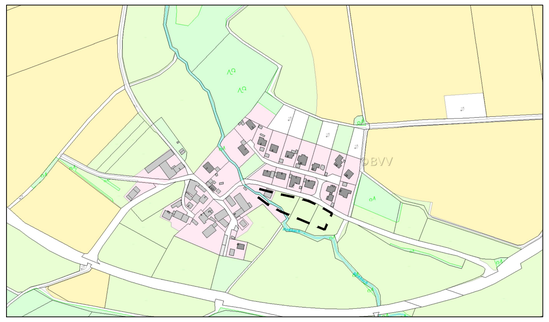
   Dietersheim, 28.05.2020

   Gemeinde Dietersheim

   Christensen
   Erster Bürgermeister

   Siegel

Übersichtsplan Unterroßbach mit Lage des Planungsgebietes, unmaßstäblich



V. Präambel:

Die Gemeinde Dietersheim erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgenden Bebauungsplan Nr. 20 „Unterroßbach“ im Ortsteil Unterroßbach.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).

Satzung:

§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich befinden sich Teilflächen folgender Flurnummern: 91; 92; und 92/1.

Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planteil, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensvermerken. Eine Begründung zum Bebauungsplan ist beigefügt. Im Planteil ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 20.05.2020 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan Nr. 20 "Unterroßbach" wird hiermit ausgefertigt.

Dietersheim, den 20.05.2020

.....
(Christensen, Erster Bürgermeister)

Gemeinde Dietersheim

Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan Nr. 20 "Unterroßbach"

Fertigung

MAßSTAB 1:1000
Stand: 20.05.2020

Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), Stadtplaner ByAK, SRL
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, matthias.ruehl@t-online.de
www.stadtundland.net

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UrhG geschützt