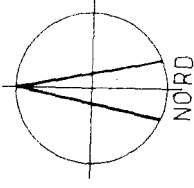
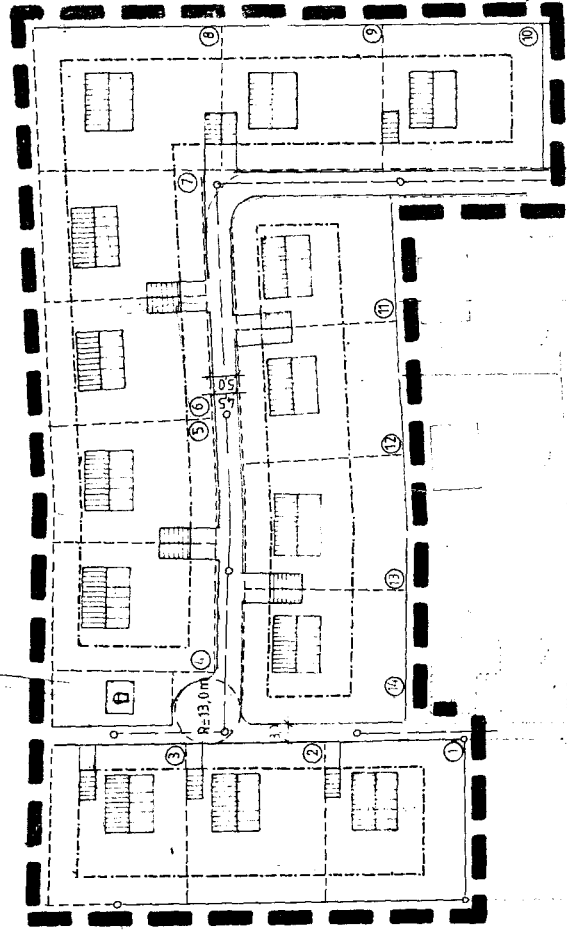


BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "AN DER HALDE"

BEBAUUNGSPLAN M.= 1:1000

SPIELPLATZ



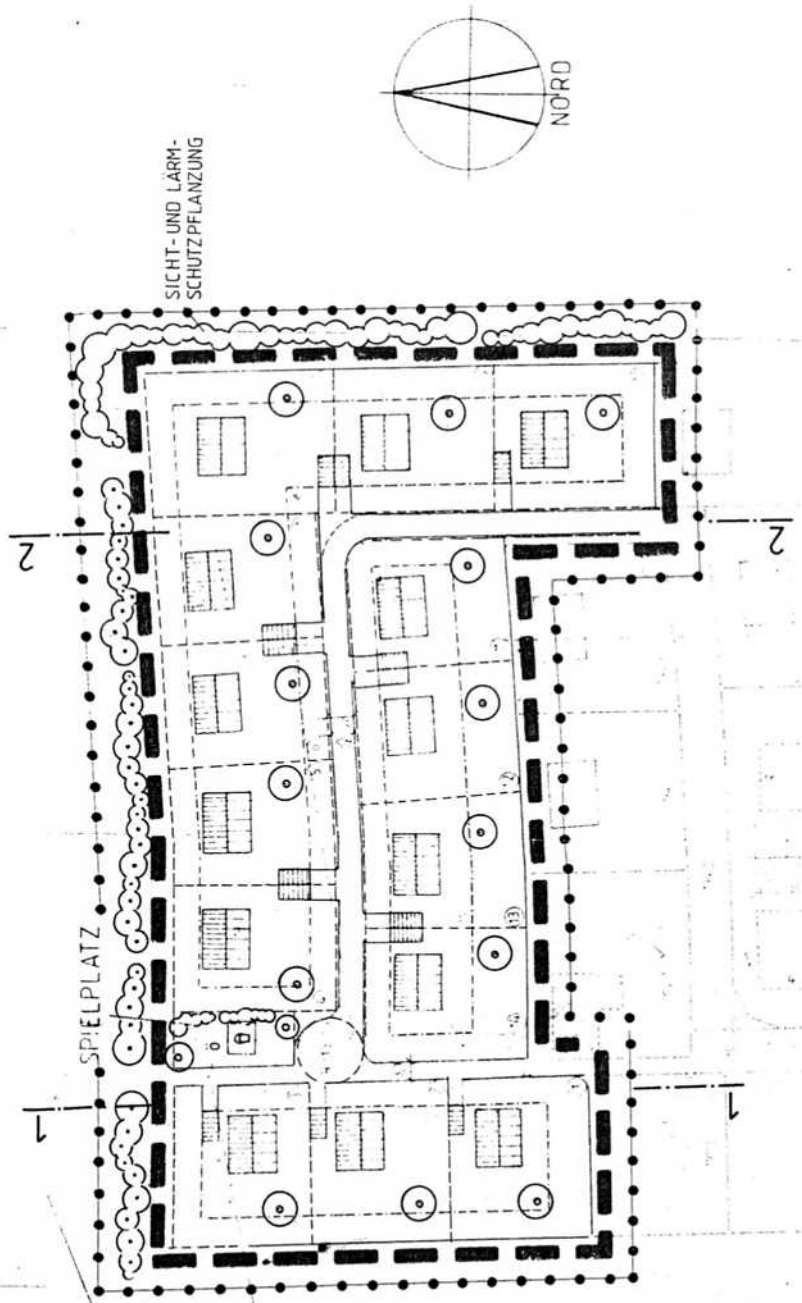
WA	II / D
0,4	II / S
△	(0,8)
△	38° - 46°
	38° - 46°
	SD

NACH BELLESHAUSEN

101...

NACH BELLERSHAUSEN

GRÜNORDNUNGSPLAN M.= 1 : 1000



WA	II / D
0,4	II / S
	(0,8)
△	38° - 46°
△	38° - 46°
	SD

ZEICHENERKLÄRUNG :

A.) Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

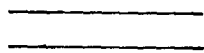


Baugrenze

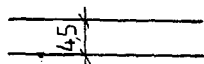
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



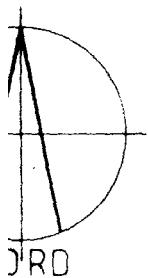
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern



Vorhandene öffentliche Verkehrsflächen



Anzulegende öffentliche Verkehrsflächen, verkehrsberuhigter Bereich gem. STVO Zeichen 325/326



WA

Allgemeines Wohngebiet

0,4

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

II / D

Erdgeschoß und Dachgeschoß als Höchstgrenze

II / S

Erdgeschoß und Sockelgeschoß als Höchstgrenze

38° - 46°

Dachneigungsbereich II/D

38° - 46°

Dachneigungsbereich II/S

SD

Satteldach



Nur Einzelhäuser



Offene Bauweise



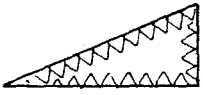
Garagen



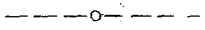
Vorgeschlagene Bebauung



Spielplatz



Innerhalb des Sichtdreieckes dürfen auf den Grundstücken keine Hochbauten errichtet werden und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.



Geplante Kanäle



Vorhandene Bäume



Vorhandene Hecken und Sträucher



Anpflanzung von heimischen Einzelbäumen



Anpflanzung von heimischen Sträuchern und Hecken



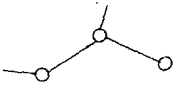
Aufgelockerte Vorgarten-Bepflanzung



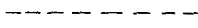
Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

B.) Hinweise



Bestehende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung



Vorhandene Wohngebäude



Vorhandene Nebengaragen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- § 1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Bau NVO.
- § 2. Maß der baulichen Nutzung
Es gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BAU NVO soweit nicht im Plan für einzelne überbaubare Grundstücksflächen ein kleines oder größeres Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist. Die Werte des § 17 Abs. 1 Bau NVO können verringert aber nicht vergrößert werden.
- § 3. Bauweise
Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 Bau NVO Für den Bebauungsplan sind nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 14,00 m zulässig.
- § 4. Garagen und Stellplätze
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden, jedoch nicht in den im Plan eingezeichneten Sichtflächen und Schutzzonen. Vor Garagen und Stellplätzen muß ein Stauraum von mind. 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Wellblechgaragen oder ähnlich behelfsmäßig wirkende Garagen sind unzulässig.
- § 5. Sichtflächen bzw. Sichtfelder
Die Sichtflächen bzw. Sichtfelder sind von jeder Sichtbehinderten Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sie gelten im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG als nicht überbaubare Flächen. Sträucher und Hecken, sowie Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- § 6. Abstandsflächen
Es sind in sämtlichen Baugebieten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 + 4 Bay. BO einzuhalten, falls nicht durch die im Plan eingezeichnete Baugrenze eine größere Abstandsfläche festgesetzt ist.
- § 7. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der bebaubaren Flächen zulässig. Garagen und Nebengebäude sind aus einem Baukörper zusammenzufassen. Nebenanlagen aus Wellblech oder ähnlich behelfsmäßig wirkende Nebenanlagen sind unzulässig.
- § 8. Lärmschutz
Im gesamten Bebauungsgebiet sind an den Wohngebäuden Schallschutzmaßnahmen zum Lärm gegen die Autobahn BAB A 7 Würzburg - Ulm zu treffen. Ruheräume sind von der Autobahn abgewandten Seite zu orientieren, bzw. wird empfohlen Schallschutzfenster der Klasse I einzubauen.

9. Dachform

Bei den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.

10. Dachgestaltung

Dacheinschnitte jeglicher Form und Größe sind unzulässig, ebenso Kniestöcke und Dachfußausbildungen über eine Höhe von 60 cm, gemessen ab Oberkante Rohdecke. Dachaufbauten sind nur in Form einer Schlepp- oder einer Dreiecksgaube zulässig. Die Breite einer Schleppgaube darf höchstens 1,80 m, ihr Abstand zu einer weiteren Gaube muß mind. 1,50 m betragen. Die Höhe der Gaube darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Dachneigung der Dreiecksgauben muß die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben.

11. Dacheindeckung

Die Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind nur mit Tonziegel oder Betonsteinen in rotbraunem oder naturroten Farbton zulässig.

12. Einfriedigungen

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen an den Straßenbegrenzungslinien darf bei Zäunen höchstens 1,00 m betragen, gemessen ab Geh- oder Fahrbahnfläche. Bei einer Zurückversetzung der Zaunlinie um mind. 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie dürfen Einfriedigungen eine Gesamthöhe von 1,30 m über die angrenzende Geländehöhe aufweisen, vorausgesetzt die Fläche zwischen Einfriedigung und Straßenbegrenzungslinie wird mit lockeren Hecken und Buschgruppen bepflanzt und erhalten.

§ 13. Gestaltung der Gebäude

Die Außenwände der Hauptgebäude und Nebengebäude sind zu verputzen. Ausnahmsweise können sie auch mit Holzriemen verkleidet werden. Verkleidungen aus Asbestzement oder ähnlichem Material ist nicht zulässig. Sichtbeton ist nur bei untergeordneten Bauteilen (z. B. Stützmauern, Sockelmauern) zulässig.

Auffällige Putzstrukturen an den Außenwänden, sowie aufdringliche Farbanstriche sind unzulässig.

Erdaufschüttungen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Soweit Baugrenzen festgesetzt sind, müssen die Aufschüttungen 2,00 m vor der seitlichen Grundstücksgrenze enden. Es sei denn, die benachbarten Grundstückseigentümer treffen gesonderte Vereinbarungen. Entlang der öffentlichen Wege sind Holzzäune zu errichten, an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen können die Zäune wahlweise in Holz oder in grün überzogenen Maschendrahtgeflecht errichtet werden.

§ 14. Vorgartenbepflanzung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straße und den Gebäuden sind landschaftsgärtnerisch anzulegen. Die Vorgärten sind mit Wiesen- bzw. Rasenflächen und lockeren heimischen Stauden- und Buschgruppen zu gestalten. Als Baumbepflanzung sind heimische Bäume vorzusehen. Der Anteil der Bäume muß mind. 1 Baum pro Bauparzelle betragen.

§ 15. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bereits auf den Bauparzellen vorhandenen Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu erhalten.

§ 16. Schutzbepflanzung

Entlang den Grundstücksgrenzen im östlichen Teil des Bebauungsplanes ist eine Sicht- und Lärmschutzpflanzung gegen die Autobahn BAB A 7 Würzburg - Ulm anzulegen. Es dürfen nur Sträucher und Hecken von einheimischen Pflanzen verwendet werden.

§ 17. Begrenzende Bepflanzung

Die Sichtflächen, Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderten Bepflanzung freizuhalten. Sträucher und Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.

§ 18. Heimische Bäume

Die Baumarten sind heimisch, wenn sie der Wuchslandschaft des "Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes" (Carpinus betuli) gehören, wie z. B.:

Traubeneiche	(Quercus petres)
Stieleiche	(Quercus robur)
Buche	(Fagus sylvatica)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Wildbirne	(Pirus communis)
Wildapfel	(Malus communis)
Eberesche	(Sorbus aucuparis)
Elsbeere	(Sorbus torminalis)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Tanne	
Fichte	

§ 19. Heimische Sträucher

Die Sträucher sind heimisch, wenn sie der Wuchslandschaft des "Eichen-Hainbuchen-Mischwaldes" (Carpinus betuli) zugehören, wie z. B.:

Hasel	(Corylus Avellana)
Weinrose	(Rosa rubiginosa micantha)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
Seidelbast	(Daphne mezereum, giftig)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Schlehe	(Prunus sinsiosa)
Holunder	(Sambucus nigra)

Dieser Bebauungsplan wurde im November 1991 vom Ing.-Büro HELMUT WÜST erstellt.

Schweinsdorf, NOVEMBER 1991/ FEBRUAR 1992

INGENIEUR-BÜRO WÜST

8803 Neusitz - Schweinsdorf 77

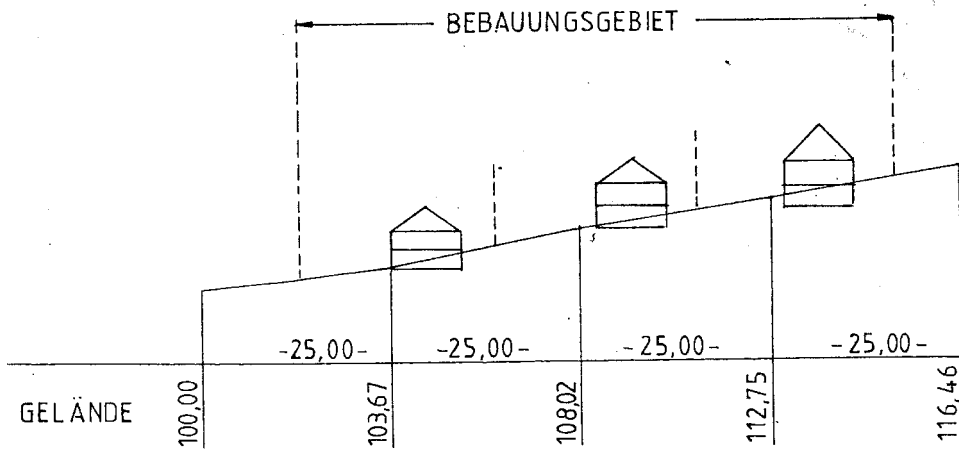
TEL. 09861 / 5071 und 5072

.....
Ing.-Büro HELMUT WÜST

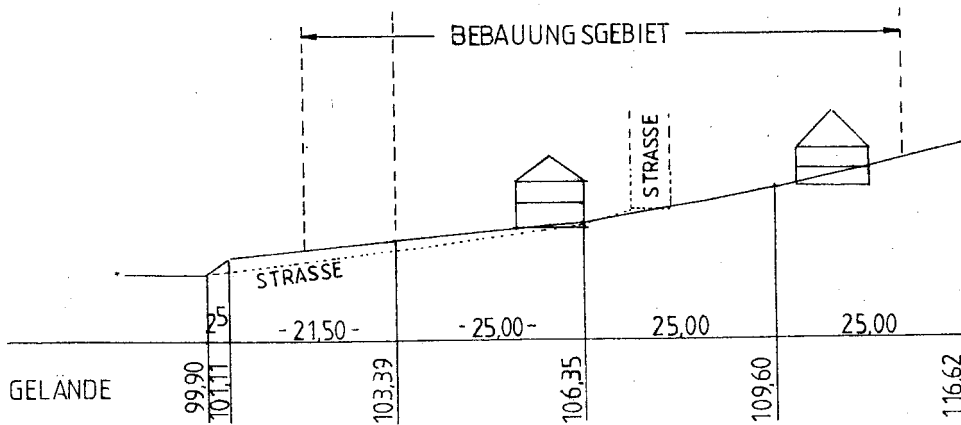
8801 Neusitz - Schweinsdorf 77

Telefon 09861 / 5071 oder 5072

QUERSCHNITT 1-1



QUERSCHNITT 2-2



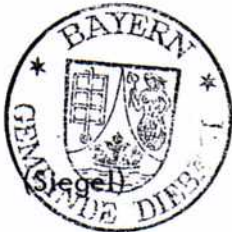
Verfahrensvermerke

zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 4 "An der Halde" der Gemeinde Diebach

- A) Der Gemeinderat Diebach hat in der Sitzung vom 9. Oktober 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01. NOV. 1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung, zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5. November 1991 hat in der Zeit vom 04. DEZ. 1991 bis 03. JAN. 1992 stattgefunden.

Der Aufstellungsentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 5. November 1991 wurde mit dem Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10 FEB. 1992 bis 10. MÄRZ 1992 öffentlich ausgelegt.



Diebach, den 11 MÄRZ 1992

Floss

Der Bürgermeister

- B) Die Gemeinde Diebach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 9.06 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB festgestellt.



Diebach, den 10 JUNI 1992

Floss

Der Bürgermeister

- C) Das Landratsamt Ansbach hat gegen diesen Bebauungsplan einschl. Grünordnungsplan und Erläuterungsbericht mit Verfügung vom 12.10.1992 Nr. 610-21 gem. § 11 BauGB keine Rechtsverletzungen geltend gemacht.



Ansbach, den 19.10.1992

i. A. *Müller*
Landratsamt Ansbach

- D) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 1.11.92 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschl. Grünordnungsplan und Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag, zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Schillingsfürst und im Amtszimmer des 1. Bürgermeisters zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft zu geben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.