



FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

W A Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II / D Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze mit der Einschränkung, dass zur Erreichung der Höchstgrenze das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein muss.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Spielfeld

Trafostation

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch, hier: Fernwasserleitung und Steuerkabel der FWF

7. Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen

8. Anpflanzen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

anzupflanzender Baum

zu erhaltender Baum

Hecken, Sträucher neu

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

SD, PD Satteldächer, Pultdächer

15°-45° Dachneigung 15°-45°

Bauverbotszone zur Kr AN 7, 15m

9. Hinweise

bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

bestehende Wohn-/Nebengebäude

Bebauungsvorschlag

Vermaßung

W A	II / D
GRZ 0,4	GFZ 0,8
ED	SD, PD 15°-45°

W A	II / D
GRZ 0,4	GFZ 0,8
ED	SD, PD 15°-45°

TEXTILICHE FESTSETZUNGEN
SOWIE BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. Art der baulichen Nutzung

Der mit "WA" bezeichnete Planbereich ist "allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen, Geschosszahlen und Grundstücksgrößen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise

3.1 Es gilt für die Grundstücke Nr. 1 bis Nr. 30 die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Im südlichen Teil des Baugebiets für die Grundstücke Nr. 31 bis Nr. 37 gilt die geschlossene Bauweise gem. § 22 Abs. 3 BauNVO, in der Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

3.2 Pro Grundstück sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese können nicht auf öffentlichen Verkehrsflächen abgetragen werden. Sie dürfen auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden.

3.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Vor Garagen muss ein Stauraum von mind. 5,0m zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden. Wellblechgaragen sind unzulässig.

3.4 Nebenanlagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 91 BayBO)

4.1 Gestaltung der Dächer: Die mit den vorgeschlagenen Hausstellungen angegebenen Firstrichtungen sind nicht bindend.

Bei II/D: Dachneigung 15-45 Grad

Bei I/D: Dachneigung 15-45 Grad

Innerhalb zusammengehöriger Baugruppen müssen jeweils gleiche Dachformen und Neigungen verwendet werden. Als Dachformen sind Sattel- und Pultdächer zugelassen. Krüppelwalmdach ist zulässig, wenn der Walm nicht höher als 1/4 der Höhe von Traufe bis First ist - Neigung Walm mind. 5° mehr als Hauptdach.
Größere Dachgauben sowie Dachfenster sind, soweit sie nachstehende Abmessungen nicht überschreiten, unzulässig.

a) Mindestabstand vom Ortsgang 2,00m

Bei Giebelgauben ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten. First, bzw. Ansatzpunkt der Dachgauben muss mind. 1m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Der Kniestock ist bis 0,65 m zugelassen, gemessen von Oberkante Decke bis Oberkante Sparren an der Maueraußenkante.

Die Dächer sind mit naturrotem Material einzudecken.

4.2 Höhenlage der Gebäude:

Die talseitige Traufhöhe der Gebäude darf im Mittel höchstens 5,50 m betragen, gemessen zwischen natürlicher Geländeoberfläche und Unterkannte Dachrinne. Das natürliche Gelände ist möglichst unverändert zu belassen.

5. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Flächen sind Einfriedungen mit einer max. Höhe von bis zu 1,00m zulässig. Entlang der im Süden gelegenen Kreisstraße ist ein Zaun zu errichten. Der Abstand der Einfriedung zum Fahrbahnrand muss mind. 4,50m betragen. Unmittelbare Zugänge und Zufahrten zur Kreisstraße sind nicht zulässig.

6. Vorgarten- und Grundstücksbepflanzung

Für Garagenzufahrten sowie Stellplätze wird zur Verminderung des Versiegelungsgrades empfohlen wasserdurchlässige Oberflächen (z.B. Rasengitter, bzw. Rasenpflaster) einzubauen. Als Baumbepflanzung sind heimische Bäume vorzusehen. Es besteht ein bindendes Pflanzgebot für einen Laubbaum (auch Obstbaum-Hochstamm möglich).

7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die bereits auf den Bauparzellen vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Es ist festzustellen, dass im Einzelfall einer Entnahme eines Baumes zugestimmt werden kann, wenn auf dem Grundstück entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

8. Grundstücksentwässerung

Dem Straßengrundstück und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und keine Niederschlagswasser zugeleitet werden. Grund- und Quellwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

9. Artenauswahl - Heimische Bäume

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

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Traubeneiche (Quercus petres) | Vogelkirsche (Prunus avium) |
| Stieleiche (Quercus robur) | Bergahorn (Acer pseudoplatanus) |
| Buche (Fagus sylvatica) | Feldahorn (Acer campestre) |
| Hainbuche (Carpinus betulus) | Winter-Linde (Tilia cordata) |
| Wildbirne (Prunus communis) | Kiefer |
| Wildapfel (Malus communis) | Eibe |
| Eberesche (Sorbus aucuparis) | |
| Elsbeere (Sorbus torminalis) | |

10. Emissionen

Emissionen, vor allem Staub und Geruch, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, sind uneingeschränkt zu dulden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Gemeinderat Diebach hat in der Sitzung vom 03.06.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Honigacker" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 01.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2009 hat in der Zeit vom 09.07.2009 bis 10.08.2009 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.05.2009 hat in der Zeit vom 09.07.2009 bis 10.08.2009 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2009 bis 13.11.2009 öffentlich ausgelegt.

f) Die Gemeinde Diebach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2009 die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Honigacker" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.09.2009 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Diebach, den.....
(Siegel)

Johann Schott, 1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Honigacker" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Honigacker" ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Diebach, den.....
(Siegel)

Johann Schott, 1. Bürgermeister

Lkr. Ansbach
Gemeinde Diebach

**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 6
"Honigacker"
mit integriertem Grünordnungsplan**

Planteil Maßstab 1:1000
Textliche Festsetzungen, Satzung