



B. PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone	
GE	Art der baulichen Nutzung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
GFZ 1,6	Geschossflächenzahl (GFZ)
o max. II	Bauweise
FD 0°-4°	Anzahl der max. zuläss. Vollgeschosse
SB 5°-16°	Wandhöhe (WH)
	Dachform / Dachneigung

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baugrenze

SD Satteldach

FD Flachdach

4. Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsflächen

— Straßengrenzlinie

5. Grünflächen

P private Grünfläche (Bestand)

— Böschung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

HQ 100-Linie 294,48 m ü.NN

— Regenrückhaltegraben, bepflanzt

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

— Anpflanzung Bäume

— Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Nachrichtliche Übernahmen

— Bauverbotszone an der Bundesstraße B470

— Baubeschränkungzone an der Bundesstraße B470

— Freileitung 20 kV N-ERGIE GmbH

— Schutzbereich für die Freileitung der N-ERGIE GmbH

9. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1994

Die Wandhöhe (WH) wird wie folgt definiert:
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK EG FFB).
 Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

10. Hinweise

— vorhandene Bebauung

— Maßangabe in Metern

— Höhenlinie

Die Gemeinde Dietersheim erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2021 (GVBl. S. 286),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1392),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. Juli 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374)

folgende Satzung über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Am Baumgarten II" für ein Gewerbegebiet (GE) mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ...2023, mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ...2023.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 319/1 (Teilfläche)
- im Osten durch die Fl.-Nr. 305
- im Süden durch die Fl.-Nr. 346 (Teilfläche)
- im Westen durch die Fl.-Nr. 346 (Teilfläche), 306, 305/2, 305/1, 305/6 (Teilfläche) und 305 (Teilfläche), jeweils in der Gemarkung Dietersheim

und beinhaltet folgende Flurnummern:

- 308, 307 und 305/6 (Teilfläche) der Gemarkung Dietersheim.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Baumgarten II“ in der Fassung vom ...2023, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Am Baumgarten II“.

§ 3: Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Am Baumgarten II“ (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Gemeinde Dietersheim, den ...2023

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Am Baumgarten II“ wird entsprechend der Planzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

1.4 Entgegen § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.5 Entgegen § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.6 Im Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe unzulässig, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist.

1.7 Der mittlere Lärmrichtwert wird für die Tageszeit auf 60 dB und für die Nachtzeit auf 40 dB festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) Im Gewerbegebiet (GE) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse Für das Gewerbegebiet (GE) sind max. 2 Vollgeschosse (max. II) zugelassen.

2.3 Höheneinstellung der Gebäude Im Gewerbegebiet (GE) wird eine Wandhöhe (WH) von max. 6,50 m festgesetzt.

Die Wandhöhe (WH) wird wie folgt definiert:
 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden (OK EG FFB).
 Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Gewerbegebiet (GE) wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise (o) sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

4. DÄCHER (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

4.1 Als Dachformen sind Flachdächer (FD) und flachgeneigte Satteldächer (SD), mit einer Dachneigung von max. 18° zulässig.

4.2 Die Dachflächen sind in roten und grauen Farbtönen zugelassen.

4.3 Begrünte Dächer sind zulässig.

5. FASSADEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

5.1 Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.

5.2 Die Fassaden sind konstruktiv oder farblich aufzulockern. Einheitliche Wandbereiche sollten eine Länge von 20 m nicht überschreiten oder horizontal unterteilt sein.

6. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

6.2 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

6.3 Grenzgaragen: Gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m, zulässig.

7. PHOTOVOLTAIKANLAGEN / SOLARTHERMIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

8. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauGB)

8.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zugelassen.

8.2 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.

9. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht zulässig.

9.2 Das natürliche Gelände der Privatgrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Dieses darf nur zur Einstellung der Gebäude verändert werden.

9.3 Modellierungen des Geländes sind bis zu max. 0,30 m auf dem Grundstück zulässig.

9.4 Auf den Privatgrundstücken sind im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig; das Gelände ist zwischen den Privatgrundstücken übergangslos zu gestalten. Eine terrassenförmige Abstufung zwischen den Privatgrundstücken ist nicht zulässig.

9.5 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen von Angrenzern auf den Baulandflächen zu dulden.

10. PRIVATE REGENRÜCKHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für neu geplante Gebäude ist eine separate Regenrückhaltung (Regenrückhaltezersterne oder Rigolen) erforderlich.

B. Grünordnerische Festsetzungen

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die detaillierten Beschreibungen der Maßnahmen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1.1 Auf der privaten Grünfläche auf Fl.-Nr. 307 ist eine zweireihige Strauchhecke zu pflanzen und der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Zu verwenden sind heimische standortgerechte Straucharten der Artenliste A, die aus dem Vorkommensgebiet "5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen. Als Pflanzabstand in der Reihe und als Reihenabstand sind 1,0 m einzuhalten.

Artenliste A (Sträucher)	Feld-Ahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea	Zweigflügler Weißdorn
Crataegus laevigata	Einräftiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Pflaferhülchlein
Euonymus europaeus	Faulbaum
Frangula alnus	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Kreuzdorn
Rhamnus catharticus	Hunds-Rose
Rosa canina	Wein-Rose
Rosa rubiginosa	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	

Mindestqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, oB, 3 Triebe, 60/100 cm

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Die Strauchpflanzungen haben spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der gewerblich genutzten Flächen oder Teilbereichen davon zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.

Zur langfristigen Pflege der Strauchpflanzung kann ein abschnittsweiser Rückschnitt ("auf den Stock setzen") erfolgen auf max. einem Drittel der Heckenlänge; als zeitlicher Abstand zwischen den einzelnen abschnittsweisen Pflegeschnitten sind mind. 5 Jahre einzuhalten.

2. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze oder Garagenzufahrten mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Beläge sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rassen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

C. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1.1 Ausgleichsmaßnahme A 1

Maßnahmenfläche: Grünlandextensivierung Fl.-Nr. 308 (Teilfläche), Gmkg Dietersheim, Gemeinde Dietersheim

Größe: ca. 1.311 m²

Das vorhandene Wirtschaftsgrünland ist zweimal jährlich zu mähen, nach dem 1. Juli und ab Mitte September, das Mähgut ist stets abzuführen. Für die Mähgut sind insektenfreundliche Mähwerke einzusetzen und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.2 Ausgleichsmaßnahme A 2

Maßnahmenfläche: Pflanzung einer Baumreihe mit Laubbaum-Hochstämmen Fl.-Nr. 308 (Teilfläche), Gmkg Dietersheim, Gemeinde Dietersheim

Größe: 1.772 m²

Auf der Ausgleichsfläche ist eine Baumreihe mit 26 Laubbaum-Hochstämmen zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt i.d.R. 10 m, die Standorte sind zeichnerisch im Planteil festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind möglich, jedoch nicht der Entfall. Zu verwenden sind heimische, standortgerechte Baumarten der Artenliste B, die aus dem Vorkommensgebiet "5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken" stammen.

Artenliste B (Bäume)	Feld-Ahorn
Acer campestre	Schwarz-Erle
Alnus glutinosa	Birke
Betula pendula	Hainbuche
Carpinus betulus	

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, 12/14 cm StU

Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten. Die Baumpflanzungen haben spätestens im Jahr nach Inbetriebnahme der gewerblich genutzten Flächen oder Teilbereichen davon zu erfolgen. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen; Ausfälle sind nachzupflanzen.

1.3 Ausgleichsmaßnahme A 3

Maßnahmenfläche: Ansaat einer Wiesenfläche Fl.-Nr. 1269, Gmkg Dottenheim, Gemeinde Dietersheim

Größe: ca. 4.708 m²

Auf der Ausgleichsfläche A 3 ist die Ansaat einer Wiesenfläche mit regionalem Saatgut aus der Ursprungsregion 12 Fränkisches Hügelland mit einem Blumen-/Kräuteranteil von mind. 30 % vorzunehmen (mögliche Saatgutmischungen siehe Umweltbericht). Die Ansaat hat nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erfolgen. Zur langfristigen Pflege der Wiesenfläche ist diese zweimal pro Jahr zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 15. Juni durchzuführen, die 2. Mahd ab Anfang September. Es sind insektenfreundliche Mähwerke zu verwenden und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.4 Ausgleichsmaßnahme A 4

Maßnahmenfläche: Grünlandextensivierung Fl.-Nr. 745 (Teilfläche), Gmkg Dietersheim, Gemeinde Dietersheim

Größe: ca. 445 m²

Auf der Ausgleichsfläche A 4 ist das vorhandene Grünland zu extensivieren. Hierzu ist die Fläche zweimal pro Jahr zu mähen, die 1. Mahd ist nach dem 1. Juli durchzuführen, die 2. Mahd ab Mitte September. Es sind insektenfreundliche Mähwerke zu verwenden und eine Schnitthöhe von mind. 10 cm einzuhalten. Das Mähgut ist stets abzuführen, das Mulchen der Fläche sowie der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Mit der Durchführung der Pflegemaßnahmen ist nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beginnen.

1.5 Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Ökoflächenkataster zu melden. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

D. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Es sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu geplanten Schmutzwasserkanal der Kläranlage in Dietersheim zugeführt.

1.2 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung Abwasserbehälteranlagen in die Gebäude einzubauen.

1.3 Das unbelastete Niederschlagswasser (Straßen-, Grundstücks- und Dachflächen) wird über einen geplanten Oberflächengraben in den nördlich des Plangebietes verlaufenden Riedgraben eingeleitet.

1.4 Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

2. GRENZABSTAND VON PFLANZEN

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47-52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB) zu beachten. Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

3. EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT

Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

4. DENKMALPFLEGE

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

5. SCHUTZZONEN / BAUBESCHRÄNKUNGEN

Gemäß § 9 FStRG und Art. 23 BayStVG besteht entlang von Bundesstraßen, hier Bundesstraße B 13, eine Anbauverbotszone, im Abstand von bis zu 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, die von allen baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten ist, darunter fallen ebenfalls Leitungen und Kanäle, des Weiteren Bepflanzungen, Becken oder andere befestigte Flächen wie Parkplätze.

In einer Entfernung bis zu 40,0 m unterliegen bauliche Anlagen gemäß Art. 24 BayStVG einer Anbauverbotszone. Ausnahmen sind nur im Einvernehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zulässig.

Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen", ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6. ENTWÄSSERUNG DER HOF- UND GRUNDSTÜCKSLÄCHEN

Das Oberflächenwasser aus den privaten Hof- und Grundstücksflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Falls erforderlich, sind Entwässerungsrinnen und Hofeinfälle vorzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Dietersheim hat in der Sitzung vom 17.02.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 21 „Am Baumgarten II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 hat in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 hat in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ...2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 öffentlich ausgestellt.
6. Die Gemeinde Dietersheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ...2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ...2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Dietersheim, den ...2023

..... (Siegel)

7. Ausgefertigt

Gemeinde Dietersheim, den ...2023

..... (Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Am Baumgarten II“ wurde am ...2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Dietersheim, den ...2023

..... (Siegel)

Gemeinde Dietersheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 Gewerbegebiet „Am Baumgarten II“ mit Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

ohne Maßstab

Datum	Name
15.02.2023	Bürger- und Auslegungsbeschluss (Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung)
17.02.2023	Orts- und Gemeinderat
25.02.2023	Orts- und Gemeinderat
09.03.2023	Orts- und Gemeinderat

Verfahrensziele: **Gemeinde Dietersheim**
 Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

Gemeinde Dietersheim, den ...2023

..... (Siegel)

HÄRTFELDER-IT GmbH
 91034 Neuchang, Aischleiter Straße 29
 Tel. 09181 909-0 Fax 09181 909-10
 19181 Neuchang, Gumboldtstraße 1
 Tel. 09181 909-4 Fax 09181 909-5