

TEXTTEIL

Dem Plan liegen das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 13.05.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der derzeitigen Fassung zugrunde.

In Ergänzung der Planeintragen wird folgendes festgesetzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauliche Nutzung
1.1 Art der baulichen Nutzung
Der westliche Bereich des Baugebietes (Bestandsüberplanung) wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO ausgewiesen, der im Südwesten und Nordosten gelegene Erweiterungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie prvate Grünfläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Es sind maximal 3 Geschosse zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl wird mit 1,2 festgelegt.

2. Bauweise
Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser für Wohnnutzung sowie größere Baulichkeiten mit besonderer Nutzung für Arbeit und Freizeit.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf hangseitig nicht mehr als 0,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

5. Garagen und Stellplätze
Eingeschossige und nicht unterkellerte Garagen sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Maßgebend für die Bepflanzung und landschaftliche Gestaltung sind die Festlegungen im Plan sowie die grünordnerischen Festlegungen unter B 2ff.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Bauwerke
1.1 Äußere Gestaltung
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender Farben und reflektierender Materialien ist - mit Ausnahme des Einbaus von Solarthermiemodulen bzw. Photovoltaikanteilen - nicht zulässig.

1.2 Gebäudehöhen
Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 10,0 m über der hangseitig festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.

1.3 Dachform und Dachneigung
Es sind Steildächer mit 25 - 55° Dachneigung, Pultdächer mit 10 - 25° Dachneigung, sowie begrünte Flachdächer zulässig.

Zum Schutz von Vögeln gegen Anflug bzw. Vogelschlag sind größere Glasflächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

2. Freiflächen
Gehölzfällungen und -rodungen, sowie der Beginn von Bauarbeiten, finden zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit, statt.

2.1 Flächengestaltungsplan
Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:100 einzureichen aus dem verbindlich hervorgeht:

a) Verlauf und Art von Einfriedungen
b) zu entfernende Vegetation
c) neu zu pflanzende Vegetation
d) Abgrabungen und Aufschüttungen
e) Stützmauern, Stufen und Rampenanlagen
f) Kfz-Stellplätze

2.2 Ver- und Entsorgungsleitungen
Diese sind gemäß DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 in einem Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen Bäumen und festgesetzten Baumstandorten zu verlegen.

2.3 Grünflächen und Pflanzgebote
a) Schutz des Oberbodens
Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen Veränderungen der Erdoberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

b) Die aktuelle DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzenarbeiten" ist zu beachten. Es sind nur autochthone Gehölze und Pflanzenarten zu verwenden.

c) Pflanzgebot Bäume
Acer Campestre (Feldahorn): 3xV, 8-12
Acer Platanoides (Spitzahorn): H, 3xV, 14-16
Carpinus Betulus (Hainbuche): 3xV, 6-8
Prunus Padus (Traubenkirsche): 3xV, 6-8
Quercus Petraea (Winterleiche): H, 3xV, 12-14
Salix Caprea (Salweide): 3xV, 8-12
Sorbus Aria (Mehlbere): H, 3xV, 14-16
Tilia Cordata (Winterlinde): H, 3xV, 14-16

Die vorgegebenen Qualitäten und Größen sind Mindestanforderungen.

- d) Pflanzgebot Sträucher
Cornus Sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus Monogyna (Weißdorn)
Lonicera Xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus Germanica (Mispel)
Prunus Spinosa (Schwarzdorn)
Rosa Canina (Hundsrose)
Salix Purpurea (Purpurweide)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum Lantana (Wolliger Schneeball)

Eingrünungen sind fachgerecht zu pflegen, ausreichend zu wässern und bei Ausfällen gleichwertig zu ersetzen.

2.4 Einfriedungen
Es sind nur zwingend erforderliche Einfriedungen ohne Sockelausbildungen zulässig. Gleichzeitig sollen die Einfriedungen einen Abstand von 15 cm zum Boden haben, um für Kleintiere durchgängig zu sein.

2.5 Verkehrsflächen
Die Verkehrsflächen sind nicht öffentlich, sondern Privatwege mit Nutzungsrecht für Anlieger, Befahren auf eigene Gefahr - entsprechende Hinweisschilder sind aufzustellen. Die Gehwege sind ausreichend zu beleuchten.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Entwässerung
1.1 Niederschlagswasser
Entsprechend dem geltenden Wasserrechtsbescheid von 2016 ist das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der Erweiterung des Hausenhofes dem bestehenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

1.2 Schmutzwasser
Das anfallende Schmutzwasser ist über die bestehende und zu ergänzende Trennkana-lisation entsprechend der Kläranlage zuzuleiten.

1.3 Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken und so aus-zuführen, dass negative Auswirkungen auf Insekten und Fledermäuse vermieden werden.

2. Geräuschemissionen
2.1 Haustechnische Aggregate
Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. WP-Splittgeräte, Aggregate mit Voll-kapselung, Minimierung von Drehzahl bzw. Strömungsgeschwindigkeit).

2.2 Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft
4.1 Wert der Eingriffsfläche
Bei der durch die Bauleitplanung betroffenen Eingriffsfläche handelt es sich um Intensiv-grünland, welches gemäß dem "Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Land-schaft als Gebiet Typ A, Kategorie 1 (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen ist

4.2 Größe der Eingriffsfläche
Durch die geplanten Baufelder ist mit einer Eingriffsfläche von 5.443 m² zzgl. des Anteils der Zufahrten in Höhe von 1.020 m² zu rechnen. Es ergibt sich eine Eingriffsfläche von insgesamt 6.463 m².

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
a) Schutzgut Arten und Lebensräume:
Durch die Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen werden tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile vermieden.

b) Schutzgut Wasser:
Durch das bereits vorhandene, naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken, in das der nicht versickerte Teil des Niederschlagswassers eingeleitet wird, ist eine effektive Rückhaltung gewährleistet.

c) Schutzgut Boden:
Durch das Anpassen des beplanten Gebietes an den Geländeverlauf wird eine über-mäßige Erdmassenbewegung verhindert und eine Veränderung der Oberflächen-formen vermieden.

Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung auf Grund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Die Abstände zu den Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2 im Leitfaden „Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - Ein Leitfaden - Auszug Teil III“) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkung, Gerätaustausch).

2.2 Dach- und Anbauteile aus Metall
Soweit erforderlich sollen bei Blechen oder sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Ent-dröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkopplung der Luftkanalbleche und Verkleidungs-elemente, Minimieren von Vibrationen).

3. Bodendenkmäler
Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtend und unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde eine Freigabe erteilt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.1 Wert der Eingriffsfläche
Bei der durch die Bauleitplanung betroffenen Eingriffsfläche handelt es sich um Intensiv-grünland, welches gemäß dem "Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Land-schaft als Gebiet Typ A, Kategorie 1 (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen ist

4.2 Größe der Eingriffsfläche
Durch die geplanten Baufelder ist mit einer Eingriffsfläche von 5.443 m² zzgl. des Anteils der Zufahrten in Höhe von 1.020 m² zu rechnen. Es ergibt sich eine Eingriffsfläche von insgesamt 6.463 m².

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
a) Schutzgut Arten und Lebensräume:
Durch die Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen werden tiergruppenschädliche Anlagen oder Bauteile vermieden.

b) Schutzgut Wasser:
Durch das bereits vorhandene, naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken, in das der nicht versickerte Teil des Niederschlagswassers eingeleitet wird, ist eine effektive Rückhaltung gewährleistet.

c) Schutzgut Boden:
Durch das Anpassen des beplanten Gebietes an den Geländeverlauf wird eine über-mäßige Erdmassenbewegung verhindert und eine Veränderung der Oberflächen-formen vermieden.

d) Schutzgut Klima/Luft:
Durch den Einsatz von ca. 48% extensiven Dachbegrünungen wird eine übermäßige Aufheizung von Gebäuden vermieden.

e) Schutzgut Landschaftsbild:
Die geplante Bebauung ordnet sich in die landschaftsprägenden Bereiche rund um den Hausenhof ein.

f) Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:
Ein prägender Teil der Konzeption der Camphill Gemeinschaft Hausenhof beinhaltet die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie des gesamten Wohnumfeldes am Hausenhof. Flachdächer werden in der Regel dauerhaft begrünt und Wohnwege sowie Wohnstraßen werden großzügig eingegrünt.

4.4 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
Wie in Nr. 4.1 festgestellt handelt es sich bei den beplanten Flächen um Gebiete des Typs A, Kategorie I mit Kompensationsfaktoren zwischen 0,3 - 0,6. Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits Bestandsgebäude und bestehende versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen befinden, werden die Eingriffsflächen entsprechend Nr. 4.2 zu Grunde gelegt.

4.5 Ausgleichsflächen und -ziele
Die Camphill Gemeinschaft Hausenhof hat ein Ökoko-Konzept in einer Größenordnung von derzeit 2.515 m² von der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim) bestätigt bekommen. Die Maßnahmen hierfür sind begonnen, jedoch noch nicht vollständig, sollen aber bis Ende dieses Jahres abgeschlossen und im Jahr 2022 ab-genommen werden.

4.6 Schutz vor Starkregeneignissen
Hinsichtlich des Schutzes vor Starkregeneignissen sind bei allen Neubaumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß dem "Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vor-sorge" zu beachten; für die Bestandsgebäude ist der Eigentümer angehalten, die Selbst-einschätzung zur Starkregengefährdung durchzuführen und ggf. Schutzmaßnahmen zu veranlassen.



LEGENDE
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Bebauungsplan "Hausenhof" vom 02.05.1994
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung im Baugebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Bestehende Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet
- Bestandsgebäude
- Bauflächen im überplanten Bestandsbereich
- Wohnbauflächen der Erweiterung
- Grünflächen
- Zu pflanzender Baum
- Zu pflanzende Sträucher
- geplante Baukörper, Stand 06.08.2021
- Baugrenzen
- Bolzplatz
- Friedhof
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung Parken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Bestand
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Ergänzung
- Dorfgebiet
- Allgemeines Wohngebiet
- III Anzahl der Vollgeschosse
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach (begrünt)
- GOK Geländeoberkante
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,2 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise

Bebauungsplan gem. § 13b BauGB "Hausenhof - Erweiterung" vom 09.03.2022

Verfahrensvermerke

- 1. Der Gemeinderat Dietersheim hat in seiner Sitzung am 25.08.2021 die Aufstellung und die Billigung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Hausenhof - Erweiterung" beschlossen.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.09.2021 bis 22.10.2021 durchgeführt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hausenhof - Erweiterung", bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan (Stand 24.11.2021) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2021 bis 17.01.2022 öffentlich ausgelegt.
4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Hausenhof - Erweiterung" (Stand 24.11.2021) wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2021 beteiligt.
5. Der Gemeinderat Dietersheim hat am 09.03.2022 den Bebauungsplan "Hausenhof - Erweiterung", bestehend aus Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 09.03.2022) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hausenhof - Erweiterung" wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim Nr. 6 vom 24.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Dietersheim, den 24.03.2022
Gemeinde Dietersheim

Christensen
1. Bürgermeister

Planverfasser
a2wei ARCHITEKTEN Part GmbH
johannes rudel, m.a. architekt und peter langhammer, dipl.-ing. (th) architekt
höchstadter straße 13, 91085 weisendorf
fon 09135 729436
fax 09135 729437
mail buero@a2w-architekten.de

Maßstab M1:1000