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 Planeintragungen 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 Nordodten gelegene Erweiterungsbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO sowie prvate Grünfläche.
Im Dorfgebiet sind bauliche Anlagen zulässsig, die vor allem der Unterbringung und Pflege von behinderten Personen und dem hierfür erforderlichen Betreuungspersonal dienen. Zulässig sind weiterhin zugehörige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie landwirtschaftliche Betriebe, Werkstätten und Versorgungsanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen zulässig, die dem Wohnen sowie der Unterbringung und Pflege behinderter Personen und des dafür erforderlichen Betreuungspersonals dienen. Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr 1 - Nr. 5 BauNVO sind unzulässig.

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.
Die unter Ziffer B 1.2 festgesetzten maximalen Gebäudehöhensind dabei zu beachten.

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. Photovoltaikelementen - nicht zulässig.
Die Dacheindeckung erfolgt bis zur Grenze der Regeldachneigung mit roten Dachziegeln. Flachere Dachneigungen dürfen mit vorbewitterten Deckungen aus Metall in gedeckten Farben versehen werden.

1.2 Gebäudehöhen
Die Gebäude dürfen eine Firsthöhe von 10,0 m über der hangseitig festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gebäudehöhe überschreiten.

1.3 Dachform und Dachneigung
Es sind Steildacher mit 25 - 55° Dachneigung, Pultdächer mit 10 - 25° Dachneigung, sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Anordnung von Dachgauben ist nicht zulässig. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer, flach geneigte Pultdächer oder Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig.

2. Freiflächen

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.
Dabei sind die Bestimmungen der aktuellen DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" besonders zu beachten.

b) Die aktuelle DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzenarbeiten" ist zu beachten.
Es sind nur autochthone Gehölze und Pflanzenarten zu verwenden.
Der Anteil an Nadelgehölzen darf 10% der verwendeten Bäume und Sträucher nicht übersteigen.

c) Pflanzgebot Bäume
Acer Campestre (Feldahorn): 3xV, 8-12
Acer Platanoidos (Spitzahorn): H, 3xV, 14-16
Carpinus Betulus (Hainbuche): 3xV, 6-8
Prunus Padus (Traubenkirsche): 3xV, 6-8
Quercus Petraea (Wintereiche): H, 3xV, 12-14
Salix Caprea (Salweide): 3xV, 8-12
Sorbus Aria (Mehlbeere): 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
Es sind gut befahrbare Beläge auszuwählen, die mit einem entsprechenden Unterbau so auszulegen sind, dass die Befahrbarkeit zur Anlieferung und Müllentsorgung, für Rettungsfahrzeuge sowie dem landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet ist.
Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
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. Der Einsatz von weiteren Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. gedrosselten Einleitung in das Regenrückhaltebecken, wie z.B. begrünte Dachflächen und Rigolenversickerung ist ausdrücklich erwünscht.

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

1.3 Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken und so auszuführen, dass negative Auswirkungen auf Insekten und Fledermäuse vermieden werden. Die Masthöhen von Außenbeleuchtungen sind zu begrenzen, die Abstrahlung der Leuchten soll zum Boden gerichtet sein und es ist der Einsatz von LED-Beleuchtungskörpern ohne UV- und IR-Strahlung, mit einer Farbtemperatur von < 2300 Kelvin vorzusehen.
Der Einsatz einer Bewegungsmelder-Steuerung, einer Zeitsteuerung oder einer Dimmung für die Außenbeleuchtung wird als sinnvoll erachtet.

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 Vollkapselung, Minimierung von Drehzahl bzw. Strömungsgeschwindigkeit).
Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z.B. Schlafzimmer) soll vermieden werden.
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 „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepupen - 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, Gerätetausch).

2.2 Dach- und Anbaubauteile aus Metall
Soweit erforderlich sollen bei Blechen oder sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkopplung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, 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 aufgefundene 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. Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

4.1 Wert der Eingriffsfläche
Bei der durch die Bauleitplanung betroffenen Eingriffsfläche handelt es sich um Intensivgrünland, welches gemäß dem "Leitfaden zum Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 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. Weiterhin gibt es Festsetzungen zu insekten- und fledermausfreundlicher Außenbeleuchtung. Die Planungskonzeption unterstützt die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen.

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. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens ist durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge gewährleistet.

c) Schutzgut Boden:
Durch das Anpassen des beplanten Gebietes an den Geländeverlauf wird eine übermäßige Erdmassenbewegung verhindert und eine Veränderung der Oberflächenformen vermieden. Es werden hauptsächlich versickerungsfähige Beläge für Wege und Straßen verwendet.

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 desTyps 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.

Bei Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen unter Nr. 4.3 wäre von einem Kompensationsfaktor von 0,40 auszugehen. Damit wären ca. 2.585 m² an Ausgleich zu leisten.

4.5 Ausgleichsflächen und -ziele
Die Camphill Gemeinschaft Hausenhof hat ein Ökokonto-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 abgenommen werden. Die für den erforderlichen Ausgleich benötigten Flächen könnten also im kommenden Jahr von diesem Ökokonto herangezogen werden. Der noch fehlende Ausgleich von 70 m² wird durch die Pflanzung von 3 heimischen Obstbäumen in Bioqualität, als Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, auf der östlich gelegenen Grünfläche (Einzeichnung im Bebauungsplan) erreicht. Das Entwicklungsziel entspricht dem aus Nr. 5 des Gestaltungsvorschlages für das Ökokonto der Camphill-Gemeinschaft Hausenhof e.V. Somit wäre, ausgehend von der Ausgangssituation intensiv genutzte Grünland, kurz- bis mittelfristig die Entwicklung junger Obstwiesen und langfristig extensiv genutztes Grünland mit Streuobstwiesen herstellbar.

4.6 Schutz vor Starkregenereignissen
Hinsichtlich des Schutzes vor Starkregenereignissen sind bei allen Neubaumaßnahmen Schutzmaßnahmen gemäß dem "Leitfaden Starkregen - Objektschutz und bauliche Vorsorge" zu beachten; für die Bestandsgebäude ist der Eigentümer angehalten, die Selbsteinschätzung 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
- L 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
- P Zweckbestimmung Parken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Bestand
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, Ergänzung
- MD Dorfgebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- III Anzahl der Vollgeschosse
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach (begrünt)
- GOK Geländeoberkante
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise

Maßstab M1:1000

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

Entwurf vom 24.11.2021

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.
Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim Nr. 18 vom 09.09.2021 öffentlich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 20.09.2021 bis 22.10.2021 durchgeführt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Hausenhof - Erweiterung", bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung zum Bebauungsplan (Stand xx.xx.20xx) wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.20xx bis xx.xx.20xx öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim Nr. xxx vom xx.xx.20xx öffentlich bekannt gemacht.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Hausenhof - Erweiterung" (Stand xx.xx.20xx) wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben der Gemeinde Dietersheim vom xx.xx.20xx beteiligt.

5. Der Gemeinderat Dietersheim hat am xx.xx.20xx den Bebauungsplan "Hausenhof - Erweiterung", bestehend aus Planblatt und der Begründung zum Bebauungsplan (Stand xx.xx.20xx) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "Hausenhof - Erweiterung" wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim Nr. xxx vom xx.xx.20xx ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dietersheim, den xx.xx.20xx
Gemeinde Dietersheim

Christensen
1. Bürgermeister

Planverfasser

a2wei architekten Part GmbB
johannes rudel, m.a. architekt und peter langhammer, dipl.-ing. (fh) architekt
höchstadter straße 13, 91085 weisendorf
fon 09135 729436
fax 09135 729437
mail buero@a2-architekten.de