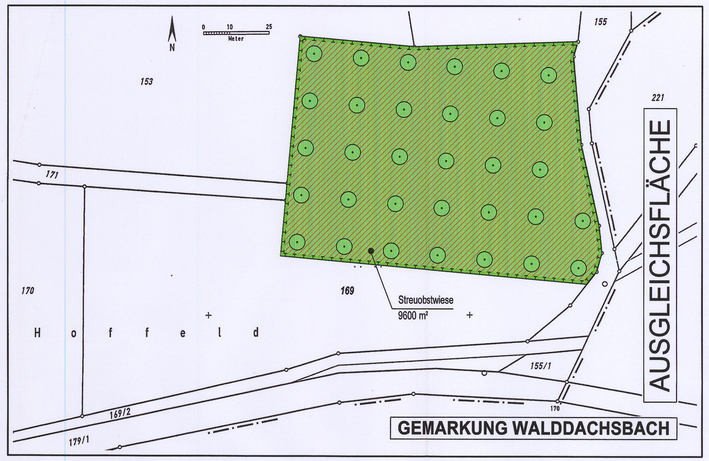
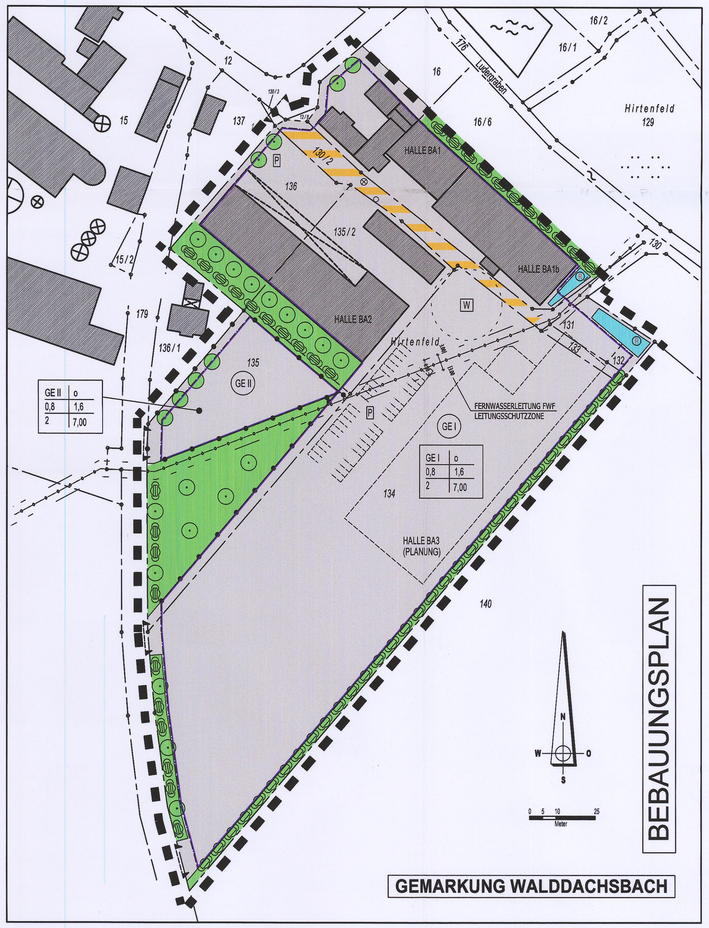




Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 " Gewerbegebiet Walddachsbach"

1. Allgemeines

Für das "Gewerbegebiet Walddachsbach" gilt der Bebauungsplan Nr. 18 der Gemeinde Dietersheim

2. Art der baulichen Nutzung

Der mit GE I bezeichnete Planbereich gilt als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BHBl. I S. 466) geändert worden ist, hier sind ausnahmsweise Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO zulässig.

Der mit GE II bezeichnete Planbereich gilt ebenfalls als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hier sind jedoch nur Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO sowie deren Nebengebäude zulässig.
Im GE II wird eine Nutzung nach § 8 Abs. 2 Ziff. 1-4 sowie § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 BauNVO ausdrücklich ausgeschlossen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung im (GE) gelten die im Plan angegebenen Werte nach § 17 (BauNVO) als Obergrenze, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß der Nutzung ergibt.

4. Gewerbegeräuschimmissionen

(1) Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung der Wolfgang Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Südwestpark 100, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 11346.1 vom 18. Mai 2012 in Verbindung mit Stellungnahme Nr. 11547.1 vom 27. August 2012 erarbeitet.

Emissionskontingente LEK (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Die Gewerbegebiete GE I und GE II sind hinsichtlich ihrer zulässigen Geräuschemissionenen eingeschränkt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder "tags" (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) noch "nachts" (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)]*)						
	Richtung Nord- bzw. Südwesten (Immissionsort ID 1)		Richtung Westen bzw. Nordwesten (Immissionsort ID 2)		Richtung Westen bzw. Nordwesten (Immissionsort ID 3)	
Teilfläche	"tags" 6:00 - 22:00 Uhr	"nachts" 22:00 - 6:00 Uhr	"tags" 6:00 - 22:00 Uhr	"nachts" 22:00 - 6:00 Uhr	"tags" 6:00 - 22:00 Uhr	"nachts" 22:00 - 6:00 Uhr
GE I	62	50	68	56	68	52
GE II	55	46	55	45	55	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

*) Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel sind die im Bebauungsplan Nr.18 dargestellten Baugrenzen innerhalb der Gewerbegebietsflächen GE I GE II.

5. Schallimmissionsschutz

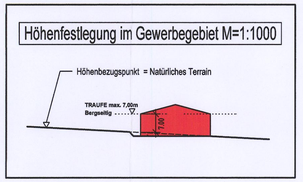
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6. Bauweise

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise, hiervon abweichend darf im GE I die Länge der Gebäude 50 m überschreiten, wenn ein seitlicher Grenzabstand eingehalten wird. Fassaden mit einer Länge über 50 m sind farblich zu gliedern.

7. Gestaltung der Gebäude

(1) Es sind 2-geschossige Gebäude als Obergrenze zulässig. Die Traufhöhe wird auf 7,00 m über bergseitigen Terrain begrenzt.



(2) Im GE I sind geneigte sowie flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 1,5°- 52° zulässig.
Im GE II sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-52° zulässig.
(3) Die Farben sind im Einklang mit der umliegenden Landschaft zu wählen. Dies gilt für Dach- und Wandbereiche.

8. Gestaltung der Grundstücke

(1) Die Höhe der Grundstückseinfriedung wird auf max. 2,00 m festgesetzt.
(2) Sockel und Mauern sind in landschaftsbezogenen Baumaterialien herzustellen und dürfen 30 cm nicht überschreiten.
(3) Vor Grundstückszufahrten ist eine ausreichende Stellfläche bzw. Wartefläche von min. 6,00 m vorzusehen.
(4) Zur Ortsrandgestaltung ist an den im Plan gekennzeichneten Bereichen eine Bepflanzung aus standortheimischen Gehölzen (fremdländische Nadelgehölze sind nicht zugelassen) spätestens mit der Fertigstellung der vorgesehenen Bebauung durchzuführen. (siehe Pflanzliste der textlichen Festsetzung).
Den Grundstückseigentümern wird die Pflege und Erhaltung der Pflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (BauGB) zur Auflage gemacht.
(5) Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in min. 2,5 m Entfernung von Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom und Kabeltrassen der Energieversorgter gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen mit der Deutschen Telekom bzw. dem Energieversorgter abzustimmen sowie deren Genehmigung einzuholen.

9. Freiflächengestaltung

(1) Für die Grünflächen gilt ein Pflanzgebot mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste, diese Bepflanzung ist entsprechend den Festsetzungen des Grünordnungsplanes vorzunehmen. Bei den Eingrünungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.

Für die Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind standortheimische Pflanzen der folgenden exemplarischen Vorschlagsliste in den jeweiligen Pflanzqualitäten bevorzugt zu verwenden:

Bäume = H. 2x v. m.B. 10/12, Heister = Hei. 2x v. 125/150 , Sträucher = Str. 2x v. 60/100

I. Bäume erster Ordnung:
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus petraea Traubeneiche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Ulmus carpinifolia Rüster

II. Bäume zweiter Ordnung:
Acer campestre Feld-Ahorn
Alnus incana Grau-Erle
Carpinus betulus Hain-Buche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Sorbus aria Mehlbeere
Ulmus laevis Flatter-Ulme

III. Sträucher:
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Prunus spinosa Schlehe
Rhamnus charthariticus Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundsrose
Rosa rubiginosa Weinrose
Salix aurita Ohr-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzbeispiel zur verdeutlich der Vorgaben einer dreireihigen Schutzpflanzung, 15m lang:

(3) (3) (4) (4) (2) (2) (3) (3) (1) (1)
(3) (5) (4) (1) (2) (4) (5) (3) (1) (2) Reihenabstand: 1,00m
(5) (5) (1) (1) (4) (4) (5) (5) (2) (2) Pflanzabstand: 1,50m

Die Heckenstruktur ist mit mindestens einem überstellten Baum je Abschnitt aufzulockern.

(2) Für den Bereich der Streuobstwiesen sind Anpflanzungen durch Obstbäume (Hochstamm) gemäß nachfolgender Vorschlagsliste alter Obstsorten sowie extensive Bewirtschaftung der Grünflächen vorgeschrieben.

Die Ausgleichsfläche darf weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden und muss einmal im Jahr ab dem 1. Juli gemäht werden, das Mähgut ist abzuräumen.
Ein "Mulchen" der Fläche ist nicht ausreichend.

(3) Der Ausgleich der Grünflächen ist innerhalb eines Jahres nach Gültigkeit des Bebauungsplanes herzustellen.

(4) Der Beginn von Baumaßnahmen in Bereichen mit natürlicher Vegetation ist außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Anfang August, durchzuführen oder die Flächen müssen vor Baubeginn durch einen Fachkundigen (z.B. Biologe) abgesucht werden und bei Auffinden relevanter Arten ist die Untere Naturschutz Behörde einzuschalten.

(5) Auf den Ausgleichsflächen dürfen keine Ablagerungen erfolgen (auch keine Holzlagerung o. ä.).

(6) Die Ausgleichspflanzungen sind in dieser Weise zu erhalten, artenentsprechend zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten nachzupflanzen.

I. Apfelsorten:
Baumanns Renette
Goldrenette v. Belnheim
Jakob Lebel
Schöner von Boskoop
Winter-Goldparmäne
Gewürzluiken
Gravensteiner
Rote Sternrenette

II. Birnensorten:
Alexander Lukas
Gute Graue
Köstliche von Charneu
Neue Poiteau
Williams Christbirne
Gute Luise

III. Zwetschgensorten:
Ann Späth (Pflaume)
Quillins Renekode
Hauswetschge

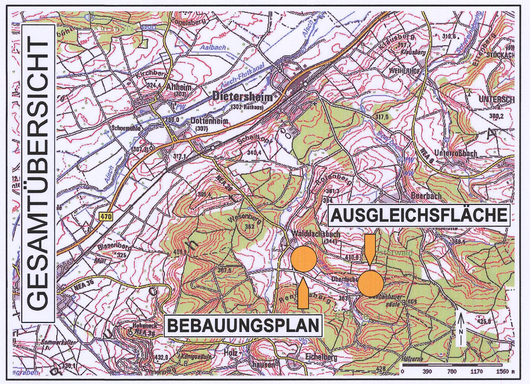
IV. Kirschen u. Weichsel:
Schneider´s späte Knorpelkirsche
Große Prinzessin
Regina

10. Solaranlagen

(1) Solaranlagen auf Dächern sind im Gewerbegebiet (GE I) liegend und aufgeständert zulässig, Solaranlagen auf Dächern sind im Gewerbegebiet (GE II) nur liegend zulässig.

11. Regenrückhaltebecken

(1) Regenrückhaltebecken sind so zu Planen dass das Oberflächenwasser aus dem Rückhaltebecken so schnell abgeführt wird, dass Amphibien dort nicht ablaichen können.



Legende:

1. Art der baulichen Nutzung

GE I = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO sowie ausnahmsweise Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO und deren Nebengebäude.

GE II = Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO jedoch nur Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO und deren Nebengebäude.

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
1,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone:

Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Geschosse	Traufhöhe max. (Höhe über Bergseitigem Terrain)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen öffentlich
Einfahrtbereich
P unverbindliche Parkflächen
W unverbindliche Wendefläche für LKW

5. Flächen für Versorgungsanlagen

(Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 15 Nr.15.5 PlanzVO)
Hauptversorgungsleitung unterirdisch
Hauptversorgungsleitung oberirdisch

6. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung
Regenwasserrückhaltebecken (Lage unverbindlich)
Private Erschließungsstraße mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Versorgung des GE I + GE II
Grenze räumlicher Geltungsbereich

7. Grünflächen, Ausgleichsflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4 BauGB)
private Grünfläche
Unverbindlicher Standort für Obstbäume
Randbegrünung mit Hecken und Sträuchern 2-Reihig
Randbegrünung mit Hecken und Sträuchern 3-Reihig

Für die Hinweise

bestehende Gebäude
bestehende Grundstücksgrenzen
136/1 Flurstücknummern
geplante Gebäude (Unverbindlich)

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.02.2011 die Auftellung des Bebauungsplanes Nr.18 , "Gewerbegebiet Walddachsbach", beschlossen. In der Sitzung vom 29.02.2012 wurde die geänderte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.18 mit einem erweiterten Geltungsbereich beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 08.03.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18 in der Fassung vom 28.02.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2012 bis 18.04.2012 vorzeitig beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, "Gewerbegebiet Walddachsbach" in der Fassung vom 28.02.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauBG in der Zeit vom 19.03.2012 bis 18.04.2012 fühzeitig öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18 in der Fassung vom 16.05.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2012 bis 06.07.2012 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18, "Gewerbegebiet Walddachsbach" in der Fassung vom 16.05.2012 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 11.06.2012 bis 13.07.2012 öffentlich ausgelegt.

6. Die 1. Änderng zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18 in der Fassung vom 27.08.2012 wurden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 17.09.2012 bis 01.10.2012 erneut beteiligt.

7. Die 1. Änderng zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr.18 in der Fassung vom 27.08.2012 wurde mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauBG in der Zeit vom 17.09.2012 bis 01.10.2012 erneut öffentlich ausgelegt.

8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2012 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vom 27.08.2012 als Satzung beschlossen.

Dietersheim, den 28.01.2013..

Christensen, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.01.2013 gem. §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dietersheim, den 28.01.2013..

Christensen, 1. Bürgermeister

Gemeinde Dietersheim

Landkreis Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim

1. Änderung zum
2. Entwurf zur Aufstellung des

Bebauungsplan Nr.18

"Gewerbegebiet Walddachsbach"

mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt:
Münchsteinach, den 15.08.2011, geändert den 27.08.2012

Ingenieurbüro für Bauwesen, Helmut Müller, Dipl. Ing. (FH)
Wildenbergstraße 7, 91481 Münchsteinach

Dietersheim, den 28.01.2013

Christensen, 1. Bürgermeister