

Gemeinde Dietersheim

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"WESTLICHER ORTSRAND ALTHEIM"

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung und Begründung

Stand 29.05.2017



GEGENSTAND

Einbeziehungssatzung "*Westlicher Ortsrand Altheim*"
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB
Satzung und Begründung - Entwurf

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dietersheim
Hauptstraße 7
91463 Dietersheim
Telefon: 09161/66222-0
E-Mail: info@dietersheim.de
Web: www.dietersheim.de
Vertreten durch: 1. Bgm. Robert Christensen

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

Bernd Engelhardt
Dipl.Ing. (FH) Bauingenieur
Hauptstraße 1, Schwebheim
91593 Burgbernheim
Telefon: 09841/40100-14
E-Mail: engelhardt@engelhardt-geissbauer.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	Rechtsgrundlagen	4
B	Satzung	5
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	5
§ 2	Planungsrechtliche Zulässigkeit	6
§ 3	Festsetzungen	6
	Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)	6
	Weitere Festsetzungen durch Text	7
	Kennzeichnung / nachrichtliche Übernahme / Sonstige	7
§ 4	Inkrafttreten	9
C	Verfahrensvermerke	9
D	Begründung	10
1	Anlass und Aufgabenstellung	10
2	Ist-Situation	10
3	Auswirkungen	13
4	Umweltbericht und naturschutzfachlicher Ausgleich	14
4.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes	14
4.2	Festlegung der Ausgleichsflächen	15
4.3	Festlegung der Ausgleichsflächen	15
5	Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen	16
6	Erschließung / Sonstiges	17

A RECHTSGRUNDLAGEN

I. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

II. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

III. Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

IV. Bayerische Bauordnung (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 3 G v. 24.07.2015, 296)

V. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (Art. 9a, Abs. 2 v. 22.12.2015, 458)

VI. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Vo vom 31.08.2015.

VII. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl 2011, S. 82), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geänd. (§ 1 Nr. 398 V v. 1.05.2015, 286) ;

B SATZUNG

Die Gemeinde Dietersheim erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB folgende Einbeziehungssatzung „**Westlicher Ortsrand Altheim**“:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil (Maßstab 1:1000), welcher Bestandteil dieser Satzung ist. Die gekennzeichnete Fläche der Flurstücknummern 113 und 114 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Altheim einbezogen. Der Bereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 5.380 m² ein.



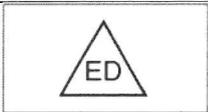
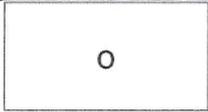
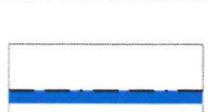
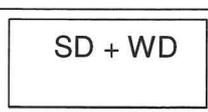
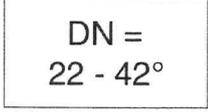
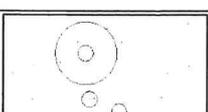
§ 2 Planungsrechtliche Zulässigkeit

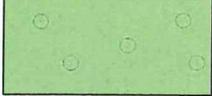
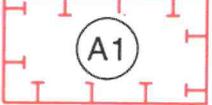
Innerhalb des in § 1 beschriebenen und in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

Für die Bebauung im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung werden aufgrund von § 34 Abs. 5 Satz 2, in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

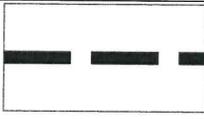
	Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist zulässig
	Offene Bauweise
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Ein Überschreitung der Baugrenze ist zulässig mit untergeordneten Bauteilen gem. Art 6 Abs. 8 BayBO
	Zulässige Dachform: Satteldach + Walmdach
	Zulässige Dachneigung, Mindest- und Höchstmaß in Grad
	Anzahl der Geschosse (talseitig) Die Anzahl der Geschosse wird talseitig auf 2 Vollgeschosse zuzügl. Dachgeschoss als mögliches Vollgeschoss begrenzt
	Auffüllungen auf dem natürlichen Gelände Eventuelle Auffüllungen sind auf ein ortsübliches Maß zu begrenzen.
	Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung Als 3-reihige Hecke mit 10% Baumanteil laut Pflanzempfehlung (s.u.). Pflege der Hecke in Abschnitten alle 7-20 Jahre

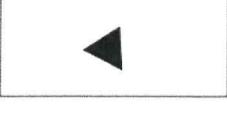
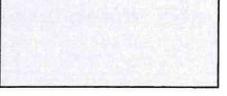
	<p>Private Ausgleichsfläche Streuobstwiese Pflege durch ein- bis zweischürige Mahd extensiv, dauerhafte Abfuhr des Mahdgutes. Es sind nur Obstbaumhochstämme zulässig.</p>
	<p>Ausgleichsfläche gemäß § 13 BayNatschG (Detaillierte Beschreibung: siehe Begründung)</p>

Weitere Festsetzungen durch Text

<p>Oberflächenwasser</p>	<p>Das gesamte anfallende private Oberflächenwasser darf nicht auf den öffentlichen Grund geleitet werden. In Abhängigkeit der Höhenlage der einzelnen Grundstücke sind auf den Privatgrundstücken entsprechende Vorkehrungen zum Abfluss / Versickerung des Wassers der Hofzufahrten zu treffen. Gesammeltes Niederschlagswasser soll bestmöglich auf eigenem Grund versickert werden.</p>
<p>Garagen</p>	<p>Es gelten die Regelungen der Garagen- und Stellplatzverordnung. Die Garagendächer dürfen als Flach-/ Pult-/ Sattel-/ Walmdach ausgeführt werden</p>
<p>Höhenlage der Gebäude</p>	<p>Es wird die maximale Firsthöhe bezogen auf NN begrenzt</p>
<p>Bäume</p>	<p>Je angefangener 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen</p>

Kennzeichnung / nachrichtliche Übernahme / Hinweise

	<p>Räumlicher Geltungsbereich</p>
	<p>Bestehende Grundstücksgrenzen</p>
<p>1547</p>	<p>Bestehende Flurnummer</p>
	<p>Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen</p>

<p style="text-align: center;">3 646 m²</p>	<p>Parzellierungsnummer mit Parzellengröße</p>
	<p>Vorgeschlagene Grundstückszufahrt</p>
	<p>Haupt- und Nebengebäude Bestand (außerhalb Geltungsbereich)</p>
	<p>Bestehender Mischwasserkanal</p>
<p>Pflanz- empfehlungen</p>	<p>Es wird empfohlen, im Bereich der privaten und öffentlichen Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:</p> <p>Bäume I. Ordnung: Acer platanoides – Spitzahorn Acer pseudoplatanus – Bergahorn Carpinus betulus – Hainbuche Quercus robur – Stieleiche Tilia cordata – Winterlinde</p> <p>Bäume II. Ordnung: Acer campestre – Feldahorn Prunus avium – Vogelkirsche Pyrus communis – Wildbirne Sorbus aucuparia – Eberesche Sorbus torminalis – Elsbeere Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere</p> <p>Obstbaumhochstämme: Im Raum typische Kern- und Steinobstbäume, v.a. Kirschbäume Sträucher: Cornus mas – Kornelkirsche Cornus sanguinea – Hartriegel Corylus avellana – Haselnuss Ligustrum vulgare – Liguster Lonicera xylosteum – Heckenkirsche Prunus mahaleb – Steinweichsel Prunus spinosa – Schlehdorn Rhamnus cathartica – Purgier-Kreuzdorn Rosa canina – Hundsrose Virburnum lantana – Wolliger Schneeball Crataegus – Weißdorn</p> <p>Ranker: Hedera helix – Efeu Parthenocissus spec. – Wilder Wein in Sorten</p>
<p>Immissionen allgemein</p>	<p>Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen auftreten können, sind zu dulden.</p>
<p>Immissionen vom vorhandenen Fahrsilo im Westen</p>	<p>Beim Befüllen und Entleeren kann es zu Lärmbelästigungen kommen. Eine Geruchsbelästigung kann nicht ausgeschlossen werden. Diese Belästigungen sind zu tolerieren.</p>

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit Ihrer Bekanntmachung in Kraft

Dietersheim, den 01.06.2017


Robert Christensen, 1. Bürgermeister

C VERFAHRENSVERMERKE

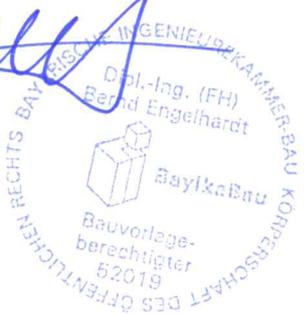
Der Gemeinderat Dietersheim hat in seiner Sitzung vom 18. Januar 2017 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Westlicher Ortsrand Altheim“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26. Januar 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 29. März 2017 den Billigungs- und Auslegungsbeschluss beschlossen.

Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. März 2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. April 2017 bis 17. Mai 2017 beteiligt.

Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 20. März 2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. April 2017 bis 17. Mai 2017 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Dietersheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24. Mai 2017 die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt, Schwebheim, den 29. Mai 2017

D BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Gemeinderat Dietersheim hat in seiner Sitzung vom 18. Januar 2017 beschlossen, für die Grundstücke 113 und 114 am westlichen Ortseingang von Altheim, eine Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Die Grundstücke befinden sich gegenwärtig in Privatbesitz und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Eigentümer sind mit dem Wunsch an die Gemeindeverwaltung herantreten, hier Bauland zu schaffen. Vor dem Hintergrund der vorhandenen Baulandnachfrage in Dietersheim und um auch die Weiterentwicklung des Ortsteiles Altheim als attraktiven dörflichen Wohnstandort zu sichern, hat die Gemeinde beschlossen, diesem Wunsch nachzukommen und im genannten Bereich Baurecht für eine – räumlich klar begrenzte – Wohnbebauung zu schaffen.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass durch das geplante Vorhaben keine relevanten Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten sind und nur eine geringfügige bauliche Veränderung stattfindet wodurch die städtebauliche Struktur an dieser Stelle in ihren Grundzügen nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird, wird das Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

2 Ist-Situation

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Das Areal ist bislang unbebaut. Es handelt sich um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche unmittelbar südlich der Gemeindeverbindungsstraße Altheim - Kaubenheim liegt. Das Areal steigt von Süd nach Nord leicht an.



Abbildung 1: Geltungsbereich (Blick von Süd-Westen)



Abbildung 2: Gemeindeverbindungsstraße in Richtung Westen mit Zufahrt Flurnr. 113/1



Abbildung 3: Geltungsbereich (Blick von Nord-Osten)



Abbildung 4: Gemeindeverbindungsstraße (Blick von Westen)

Im rechtsgültigen FNP der Gemeinde Dietersheim (Stand: 24.01.2013) ist der der Großteil des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (gemäß § 1 BauNVO) dargestellt.

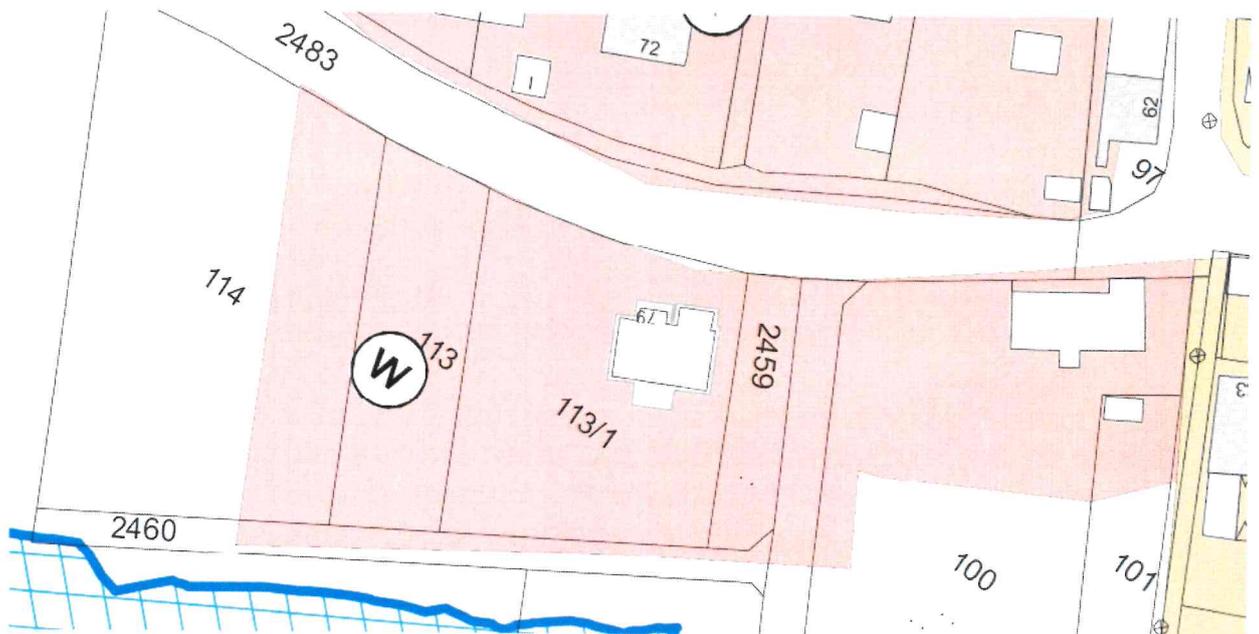


Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Seite der Gemeindeverbindungsstraße befindet sich eine lockere Wohnbebauung. Im unmittelbar östlichen Anschluss an den Geltungsbereich grenzen ebenfalls neuzeitliche Einfamilienhäuser an. Somit grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich nur Wohnnutzung an.

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein ausgemarkter Grünweg, in dem bereits ein Mischwasserkanal verlegt ist. An diesen ist das Grundstück mit der Flurnummer 113/1 angeschlossen. Dieser Kanal ist entsprechend zu verlängern.



Abbildung 6: Grünweg mit Kanal südlich der bereits bestehenden Bebauung (Schacht gekennzeichnet)

3 Auswirkungen

Durch die Festsetzungen soll die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur des Ortsteiles Altheim sowie dessen städtebauliches Erscheinungsbild im Bereich des westlichen Ortseingangsbereiches in angepasster Form fortgeführt werden. Nachdem auf der gegenüberliegenden (nördlichen) Seite der Gemeindeverbindungsstraße bereits eine Bebauung bzw. (neuzeitliche) Nachverdichtung stattfand, und im östlichen Anschluss ebenfalls ein neueres Wohngebäude angrenzt, ist der Standort als städtebaulich integriert zu betrachten. Die Auswirkungen für das Ortsbild/Städtebau sind als untergeordnet zu bewerten.

Durch die bauplanerischen Festsetzungen sowie insbesondere durch die Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung (Ausgleichsflächen / Private Grünflächen) wird hier bewusst ein klar ablesbarer und ökologisch hochwertiger Ortsrand entwickelt. Nachdem gegenwärtig in diesem Bereich das westlichste Wohngebäude (Fl.Nr-113/1) unmittelbar an die umgebende Landschaft angrenzt (so gut wie ohne Eingrünung) wird die Ortsrandsituation ggf. gestalterisch und ökologisch gegenüber dem Bestand aufgewertet.

Durch die geplante Wohnnutzung werden bislang unversiegelte Flächen teilweise überbaut. Durch Festsetzungen zu Bodenversiegelung und Oberflächenwasser soll der Grad der Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert und der Wasserrückhalt in der Fläche bestmöglich sichergestellt werden.

4 Umweltbericht und naturschutzfachlicher Ausgleich

Im vereinfachten Bebauungsplanverfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Nachdem durch die Satzung Baurecht auf bislang unbebauten Flächen geschaffen wird, besteht die Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Verfahren nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Fläche, in die eingegriffen wird, multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

4.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die straßenbegleitenden Grünfläche (bestehende Böschungfläche), die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sowie die geplanten Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches nicht als Eingriffsfläche eingestuft. Die neu zu bebauende Flächen werden derzeit als Intensivgrünland bzw. Ackerfläche genutzt und sind daher hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, nach dem „Leitfaden“ (Liste 1b) in die Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung“ einzustufen.

Die Ermittlung der Schwere des Eingriffs erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung wird eine GRZ von 0,35 angesetzt. Demnach handelt es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B, vgl. Abb. 7 des Leitfadens).

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,2 und 0,5. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation (intensiv genutztes Grünland, Ackerflächen) wird für die vom Vorhaben überplanten Eingriffsflächen entsprechend den fachlichen Vorgaben des „Leitfadens“ mit 0,3 ein entsprechend zutreffender Ausgleichsfaktor angesetzt.

Damit ergibt sich für die vorliegende Einbeziehungssatzung folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Eingriffsfläche	Ackerland Grünland	4105 m ²	0,3	1232 m ²
Private Grünflächen zur Ortsrand- eingrünung	Ackerland Grünland	430 m ²	-	-
Ausgleichsfläche A1	Ackerland Grünland	845 m ²	-	-
Summe (Fläche Geltungsbereich)		5380 m²	Summe (Ausgleichsfläche)	1275 m²

4.2 Festlegung der Ausgleichsflächen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Die festgelegte Ausgleichsmaßnahme muss so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplante Ausgleichsfläche wird dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt. Art und der Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahme wird innerhalb der Einbeziehungssatzung verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind gegebenenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

4.3 Beschreibung der Ausgleichsfläche

Ökologische Aufwertung von Flächen im Süden und Westen des Geltungsbereiches
Ziele:

- Neuschaffung von Habitatstrukturen und Aufwertung des Landschaftsbildes durch Anlage einer Streuobstwiese und Entwicklung von Extensivgrünland

Maßnahmen:

- Pflanzung einer Streuobstwiese zur Anreicherung der Landschaft mit Habitatstrukturen sowie zur Aufwertung des Landschaftsbildes am Ortseingang von Altheim (Pflanzabstand ca. 10 m).

Dabei kann aus folgender Artenliste gewählt werden:

Äpfel: Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Geflammtter Kardinal, Schöner aus Boskoop, Brettacher, Rheinischer Bohnapfel, Roter Eiserapfel

Birnen: Ulmer Butterbirne, Gellerts Butterbirne, Frühe aus Trèvoux, Karcherbirne, Herzogin Elsa, Wilde Eierbirne, Kornbirne

Zwetschgen: Kriecherl Blau, Feilnbacher Zwetschge, Hauszwetschge, Schön-berger Zwetschge, Wangenheims Frühzwetschge.

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten

**Einbeziehungssatzung der Gemeinde Dietersheim
„Westlicher Ortsrand Altheim“**

gepflanzt werden.

Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551). Die Wiesenflächen im Bereich der Streuobstwiese werden als Extensivgrünland entwickelt (Pflege, siehe unten).

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingezäunt werden.

Es sind nur Obstbaumhochstämme zulässig.

Pflege:

- Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli, Abtrag des Mahdgutes, vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel. Völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.
- 3-reihige Hecke mit 10% Baumanteil: Pflege der Hecke in Abschnitten alle 7-20 Jahre

5 Ziele der bauplanerischen und baugestalterischen Festsetzungen

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sie sich in die Eigenart der Umgebung einfügen. Vor diesem Hintergrund wurden die Festsetzungen – insbesondere was gestalterische Details betrifft - auf ein notwendiges Minimum reduziert. Die getroffenen Festlegungen sollen gewährleisten, dass ein Rahmen geschaffen wird, welcher gewährleistet, dass die Wesenszüge des lockeren Dorfes auch weiterhin erhalten bleiben und zugleich der westliche Ortseingang – insbesondere durch die Schaffung von Raumkanten, die Festlegung einer Höhenlage und einheitlichen Dachform (Satteldach bzw. Walmdach) ein ansprechendes, aufgelockertes Erscheinungsbild erhält. Die Festlegung der Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren Spielräume hinsichtlich genauer Anordnung, Größe und Lage des Gebäudes, angepasst an die bestehende Bebauung.

Die Kubaturen der Wohngebäude sollen zum einen die wesentlichen regionaltypischen Stilelemente widerspiegeln (Festsetzungen zu Firsthöhen, Dachform und Dachneigung) und zugleich aber auch ein modernes, zeitgemäßes, familiengerechtes und effizientes Bauen ermöglichen. Auf Grund der schmalen Grundstückszuschnitte wird das Baufenster als durchgängiges Fenster angeordnet und dementsprechend soll auch durch die Zulässigkeit von Doppelhäusern den Ansprüchen an verdichtetes, flächensparendes Bauen Rechnung getragen werden.

Eine besondere Gewichtung kommt der sensiblen Einbindung in die vorhandene, leicht bewegte Topographie und das hier sehr harmonische Landschaftsbild zu. Vor diesem Hintergrund wurden die Höhenfestsetzungen (maximale Firsthöhen bezogen auf NN) der einzelnen Gebäude so gewählt, dass die Bebauung sich bestmöglich dem Gelände anpasst und zugleich eine funktionierende Erschließung vom Straßenraum her gewährleistet werden kann.

6 Erschließung, Sonstiges

Die Grundstücke werden direkt über die bestehende Ortsverbindungsstraße erschlossen. In dieser Straße am östlichen Anschluss des Geltungsbereiches sowie im südlich davon gelegenen Weg (Flurnr. 2460) sind bereits die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasserentsorgung, Telekommunikation) etc. vorhanden. Diese Leitungen sind entsprechend zu erweitern. Die Schutzstreifen sind entsprechend einzuhalten. Bezüglich Wasserrückhalt bzw. Umgang mit Niederschlagswasser etc. gelten die gemeindeüblichen Standards bzw. Vorgaben.

Im übrigen wird auf die Geltung der bereits abgeschlossenen und vom Gemeinderat zugestimmten Erschließungsvereinbarung zwischen den Grundstückseigentümern und der Gemeinde hingewiesen.

Aufgrund der Topographie sowie der Beschaffenheit des Untergrundes sind Staunässen / Vernässungen / Schichtenwasser innerhalb des Geltungsbereiches nicht auszuschließen. Im Zuge der Vorbereitungen des Baugrundes bzw. der Bauwerksabdichtung sind die Baugrundverhältnisse zu prüfen und bei Bedarf entsprechende Vorkehrungen zu treffen (Einbringung wasserdurchlässiger Kiesschichten, „weiße Wanne“, o.ä.)

Die Errichtung von Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf der Dachfläche sind zulässig.

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

Schwebheim, 29.05.2017

Bernd Engelhardt

