

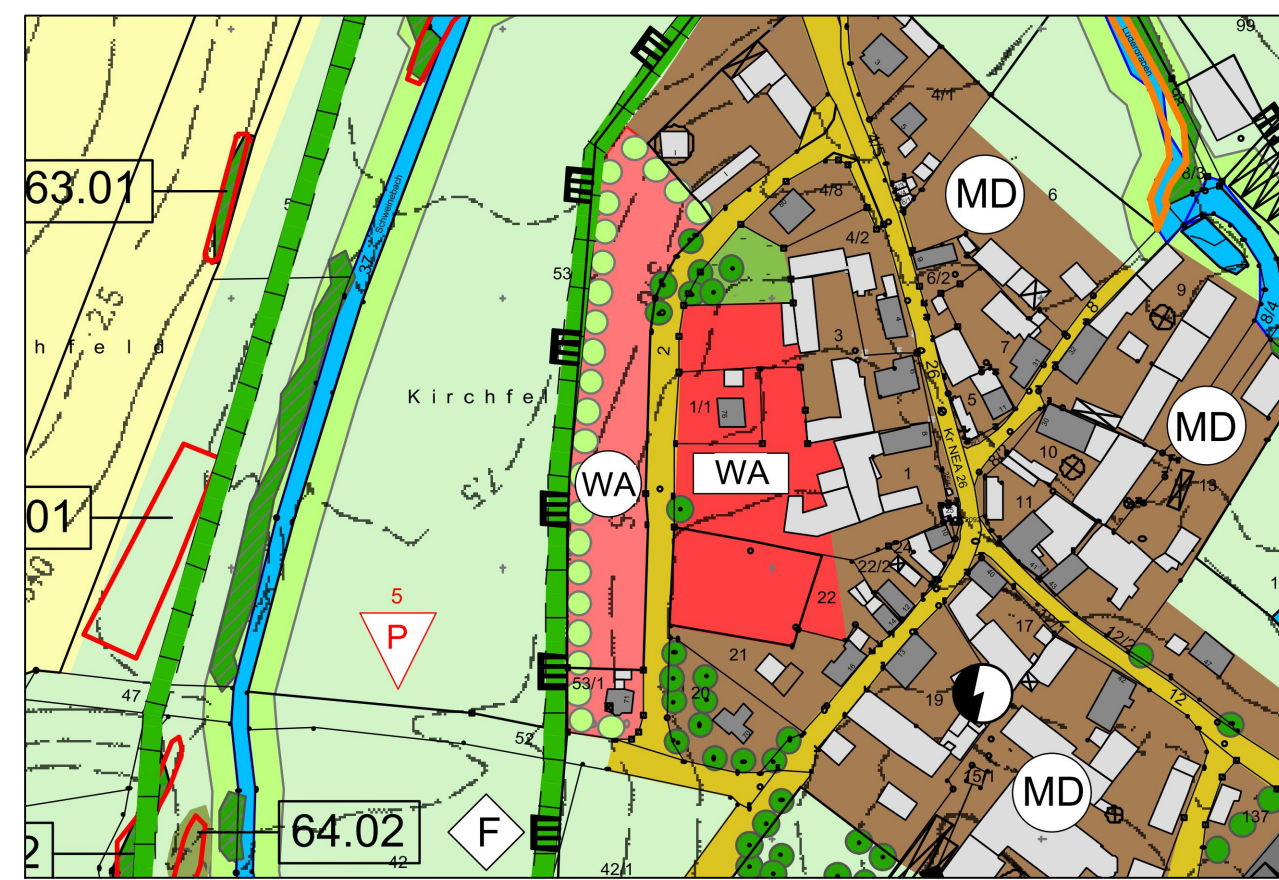
M2, Fl. Nr. 951 Gemarkung Dottenheim



M3, Fl. Nr. 123 Gemarkung Walddachsbach



Ausschnitte Luftbilder (Quelle: BayernViewer) ohne Maßstab



Ausschnitt Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB Art. 81 BayBO

A) Durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß (§ 4 BauNVO)
Nicht zulässig n. § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Behälterbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- 0,4 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- 0,8 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- - - - - unterirdische Versorgungsleitung mit Bezeichnung der Leitungsart
- Straßenflächen
- private Grünfläche, naturnahe Gartengestaltung
- öffentliche Grünfläche "Eingrünung"
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende bestehende Hecke/ Biotop am Schweinebach
- zu pflanzende Bäume auf Privatgrund, Standort frei wählbar
Neupflanzung von Einzelbäumen n. Flächennutzungsplan
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von jeglicher Nutzung freizuhalten. Anpflanzung einer mind. 3 reihigen Hecke südlich und westlich des Geltungsbereiches.
- 85 Bestehende Flurstücke
- ▨ Böschungen
- Bestehende Gebäude
- ▨ Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
- Einschlägige Normen zum Schutz von Pflanzungen beachten. Wurzelschutz und Schutzabstände sind einzuhalten.
- bestehende Grundstücksgrenzen
- - - - - geplante Grundstücksgrenzen
- - - - - Baugrenze für Wohngebäude

Sonstige Planzeichen

WA	II
0,4	0,8
-	0
-	10° - 45°

Art der baulichen Nutzung		Anzahl Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Wandhöhe Firsthöhe	Bauweise
			Dachform
			Dachneigung

B) Durch Text

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Dachraum ist kein Vollgeschoss.
2. Geländeveränderung
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind (max. 1,0 m zulässig).
3. Gestaltung
Als Dacheindeckung sind graue und naturrote Farbtöne zulässig. Glänzende Materialien sind bei Dächern unzulässig. Die Fassaden von Gebäuden aller Art sind in gedeckten Farben zu halten. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig.
Garagendächer sind zu begrünen.
Die Dachflächen sind für Solarthermie und/ oder Fotovoltaik zu nutzen.
Der Einbau von Sonnenkollektoren ist zulässig.
Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen Lichtquellen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlocken.
4. Unzulässige Anlagen
Wärmepumpen sind im Abstand von mind. 3m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
5. Einfriedungen
Eine weitgehende Durchgängigkeit des Geländes ist am Ortsrand wichtig. Die Hausgärten sollen grundsätzlich ohne Einfriedungen gestaltet werden. Mauern an der Grundstücksgrenze sind ohne Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum Straßenraum hin auszuführen. Um die Durchlässigkeit von Kleintieren innerhalb des Gebietes zu gewährleisten, sind Zäune sockellos und mit 0,15m Abstand zwischen Boden und Unterkante Zaun herzustellen.
6. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:
Es gilt die BayBO, der Standort ist frei wählbar. Die Traufhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich.
7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
8. Versiegelung
Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, etc. sind anzulegen. Die Zufahrten und Hofflächen sind versickerungsfähig und flächensparend zu gestalten. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
9. Anpflanzungen
Die nicht überbauten und befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und mit standortheimischen Sträuchern, Laubgehölzen und Obstbaumarten (sh. Sortenliste Anlage 2) der Begründung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festsetzungen zu Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen im Planblatt sind zu beachten. Hierzu wird auf die Begründung Kap. 8 Seite 7 ff verwiesen.

Bei der Gartengestaltung ist das Anlegen von sog. "Schottergärten" mit losem Gesteinsmaterial verboten.

An der künftigen Baugebietsgrenze ist eine Heckenpflanzung mit einem Anteil von 30% an Dornensträucher als potenzielles Brutplatz- Angebot für Hecken bewohnende Vogelarten zur Vermeidung von langfristigen Lebensraumverlust in einer Breite von mind. 3m herzustellen. (Artenliste sh. Merkblatt Anlage 1)

C) Hinweise

- Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftliche Flächen. Die auftretenden Immissionen bei der Bewirtschaftung müssen hingenommen werden.
- Schutzzonen und Mindestabstände von unterirdischen Kabeltrassen und Rohrleitungen sind einzuhalten und entsprechende Merkblätter sind zu beachten.
- Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen.
- Entwässerung
Die Schmutzwasserableitung der 2 Wohnhäuser erfolgt über den privaten Mischwasserkanal DN 250.
Die anfallenden Niederschlagswässer werden jeweils in Regenrückhalte-zisternen gesammelt und dann über die Wiese zum Schweinebach geführt.
Eine Brauch- bzw. Beregnungswassernutzung ist vorgesehen.
Anfallendes Drainagewasser bis in Zisterne führen, darf nicht dem MW- Kanal zugeführt werden.
Ist eine ausreichende Kanaltiefe zur Entwässerung über die Rückstauenebene im Freispiegel nicht realisierbar, hat der Einbau von Hebeanlagen entsprechend der gemeindlichen Entwässerungssatzung durch die Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erfolgen.
- Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist eine nach Beendigung der Gebäudeherstellung andauernde Grundwasserableitung durch Hausdränagen unzulässig.
- Baugesuche sind zu versehen mit:
a) nivellierten Geländeschnitten; Nachweis über Anschluss an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeveränderungen (Ziffer 1 und 2). Die Höhenkoten aller Gebäude, bezogen auf die Bordstein- Oberkante mit NN-Höhe, sind in die Pläne einzubringen.
b) Nachweis der Einfriedung (Ziffer 5)
c) Es sind die baulichen Voraussetzungen für das Sammeln von Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu schaffen und im Bauantrag darzustellen. (Zisternen)

BEKANNTMACHUNGSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 21.10.2020 die Aufstellung einer Einbeziehungsatzung beschlossen.
2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.
3. Der Entwurf der Einbeziehungsatzung in der Fassung vom 19.05.2021 bestehend aus Planblatt und Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt 03.06.2021, in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 öffentlich ausgelegt.
4. Zum Entwurf der Einbeziehungsatzung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Planungsbüro vom 03.06.2021 beteiligt.
5. Der Gemeinderat Dietersheim hat mit Beschluss vom 21.07.2021 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) und § 4 (2) BauGB die Einbeziehungsatzung bestehend aus Planblatt und Begründung jeweils in der Fassung vom 21.07.2021 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Dietersheim, den

Christensen, 1. Bürgermeister (Siegel)

Dietersheim, den

Christensen, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Dietersheim
Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim

**Einbeziehungsatzung
gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den westlichen Ortsrand
von Walddachsbach**

M 1:500

Fassung vom 21.07. 2021

BERND KRAMPE
DIPL.-ING. ARCHITEKT, STADTPLANER
SCHLESSENSTRASSE 38 c+42
91413 NEUSTADT AN DER AISCH
E-MAIL: info@krampe-architektur.de
Tel. 09161/1647 Fax 873018

