

V Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

A. Flächen innerhalb des Plangebietes

Fläche A

Auf die so bezeichneten Flächen ist der Boden im Mittel 0,15cm abzuschleichen und abzuführen. Gemäß Pflandarstellung sind einreihige Hecken (pro m² Bodenfläche je 1 Strauch, Pflanzgröße von 60-100cm) und Einzelbäume (Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm mit Ballen) zu pflanzen. Die Pflanzenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 1 und 2.

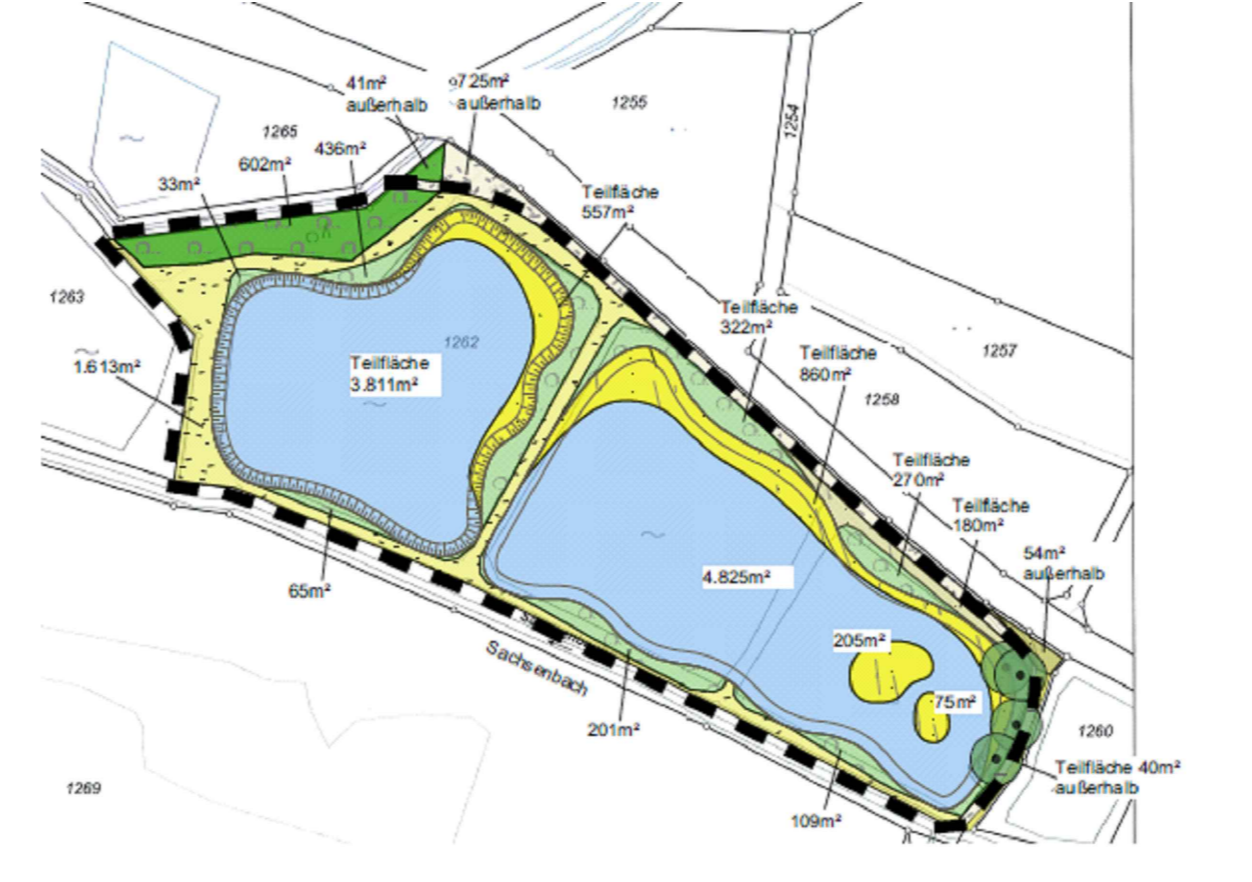
Zwischen den Anpflanzungen liegenden Bereiche entfallen sich durch Selbstausaat und regelmäßiger einmaliger Pflege pro Jahr sukzessiv. Sie werden durch die Fortentwicklung der Hecken und Sträucher im Laufe der Zeit immer kleiner. Beabsichtigt ist, eine weitgehend eigenständige Entwicklung und Reduzierung des Pflegeaufwandes. Die Fläche ist einmal pro Jahr ab Anfang September mit einem Balkenmäher zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Die Ausbringung von Düngemitteln und Gülle sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der Fläche untersagt. Ausfallende Gehölze sind gleichzeitig zu ersetzen. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.

B 1. Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von ca. 20.444m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen in einer Flächengröße von 8.599m² auf dem Grundstück mit Flurnummer 1262, Gmkg. Diespeck, zugeordnet.

Die vorhandenen Teile sowie ihre Uferbereiche sind in ihrer Nutzung zu intensivieren. Die Uferlinie ist abschnittsweise durch Abflachen mit wechselnder Neigung neu zu gestalten. Die Entwicklung einer standortgerechten Ufervegetation ist durch Initialpflanzung von Stekhölzern und Röhricht zu fördern. Der Fischbesatz erfolgt extensiv. Es gelten die durch den Wasserrechtsbescheid vom 12.3.2019 LRA Neustadt a.d.Aisch/Bad Windsheim genehmigten Planunterlagen zur Umgestaltung der Teichanlagen am Sachsenbach, Fl.Nr.1262, Gemarkung Diespeck, Gemeinde Diespeck.

Die Ausbringung von Düngemitteln und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind auf der gesamten Fläche untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten und zu entwickeln.



B 2. Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft in Höhe von ca. 20.444m² werden naturschutzfachliche Maßnahmen in einer Flächengröße von 1.950m² auf dem Grundstück mit Flurnummer 1267, Gmkg. Diespeck, zugeordnet.

Das vorhandene Grünland sowie die Randbereiche zum Sachsenbach und zum Wald nördlich der Wiese hin sind in ihrer Nutzung zu intensivieren. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und einmal pro Jahr, ab Mitte Juli, zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen. Düngemittel und Pestizidbehandlungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.



VII Pflanzliste

Für die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Pflanzliste 1: Sträucher	Pflanzliste 2: Bäume	Pflanzliste 3: Saatgutmischung
Cornus mas	Acer campestre	Saatgutmischung Planintene Ausgleichsfäche
Cornus sanguinea	Acer platanoides	z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufenfeld-Raboldshausen
Corylus avellana	Malus sylvestris	Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%
Crataegus monogyna	Morus nigra	
Euonymus europaeus	Prunus spinosa	
Ligustrum vulgare	Rosa canina	
Prunus spinosa	Sambucus nigra	
Rosa canina	Viburnum opulus	
Sambucus nigra		
Viburnum opulus		

VIII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

- Der Gemeinderat hat am 30.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Laubfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mittelungsblatt am 00.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf vom 30.11.2017, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan fand in der Zeit vom 00.00.2018 bis 00.00.2018 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zum Planstand vom 30.11.2017 mit Schreiben STADT & LAND vom 14.09.2018.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Am Laubfeld", Stand 24.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis einschließlich 16.02.2021 öffentlich ausgesetzt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mittelungsblatt am 01.01.2021.
- Der Gemeinderat hat am 00.00.2021 den Bebauungsplan "Am Laubfeld" mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus dem Planblatt, Stand 00.00.2021 und den Begründungen zum Bebauungsplan und zum Grünordnungsplan sowie dem Umweltbericht, Stand 00.00.2021, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Diespeck, 00.00.2021
Gemeinde Diespeck
Christian v. Dobschütz
Erster Bürgermeister

Diespeck, 00.00.2021
Gemeinde Diespeck
Christian v. Dobschütz
Erster Bürgermeister

Die Beilagen von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Aufbisswert von max. 0,6 auszuführen.

Oberflächen bzw. Bebauung	Abflussbeiwert
Holzverkleidete Flachdächer	0,50 bis 0,70
Asphaltstraßen und -fußwege	0,85 bis 0,90
Pflaster	0,75 bis 0,85
Reifenpflaster (Rasenpflaster)	0,25 bis 0,60
Schotterstraßen und Kleinpflaster (offene Fugen)	0,25 bis 0,60
Kieswege	0,15 bis 0,30
Unbefestigte Flächen	0,10 bis 0,20
Park- und Gartenflächen	0,05 bis 0,10

IX. Präambel:

Die Gemeinde Diespeck erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ... das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan "Am Laubfeld" in Diespeck.

Weitere Rechtsgrundlagen sind die Bauuntersuchungsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

Satzung:
§ 1 Geltungsbereich:
Im Geltungsbereich befinden sich folgende Flurnummern: 1075; 1076; 1076/1 sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 1106 (östlicher Feldweg), 1120 (Kreisstraße NEA 15 „Am Käswasen“) und 1074 (Weg „Am Laubfeld“), 1075/1 (bei RÜB), jeweils Gemarkung Diespeck. Die Flurnummern sind auch in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

§ 2 Regelungsinhalt:
Die Festsetzungen ergeben sich aus der Planzeichnung. Die Satzung besteht aus dem Planblatt, einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen sowie Verfahrensmerkmalen. Eine Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist beigefügt. Der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht beigefügt.
Im Planblatt ist der Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzt.

Die vom Gemeinderat am 00.02.2021 beschlossene Satzung zum Bebauungsplan "Am Laubfeld" wird hiermit ausgefertigt.
Diespeck, den 00.00.2021
Christian v. Dobschütz, Erster Bürgermeister

I. Zeichnerische Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Nutzungsschablone:
 - Art der baulichen Nutzung
 - maximale Wand- oder Gebäudehöhen
 - Grundflächenzahl (GRZ)
 - Geschossflächenzahl (GFZ)
 - Bauweise
 - zulässige Dachneigung
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- WH max. 9,5m maximal zulässige Wandhöhe (senkrechte Aussenwand)
- GH max. 12m maximal zulässige Gebäudehöhe
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- a Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise: Gebäudelängen bis 100 m Länge zulässig
- Baugrenze
- bis 15° Maximal zulässige Dachneigung
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- F Öffentlicher Fußweg
- Sichtdreiecke 3/110, bzw. 3/70m

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

- Ausgleichsfläche
- Laubbäume
- Heckennegel, mehreihig
- extensiv genutztes, artenreiches Grünland
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
- Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Sonstige Grünanlagen
- Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Retentionsfläche (Planung)
- Freileitung mit Schutzstreifen
- Elektrizität, Trafostation

II. Zeichnerische Hinweise

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- Bestehende Bebauung
- x-x Abgrenzung unterschiedliche Bauweise
- Spätere mögliche GE Erweiterung

Der Plan ist nach §2 Abs.1 Nr.7 UH/G geschützt

III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (siehe Punkt 3) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (5 & Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) unzulässig. Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen nach § 8 Abs. 3 Punkt 3 (Vergnügungsstätten) sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.
- a.) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L _{eq} in dB	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
TF Nord	58	44
TF Süd	57	43

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A bis C mit dem Ursprung x = 4401300, y = 5497080 erhöhen bzw. verringern sich die Emissionskontingente L_{eq} um folgende Zusatzkontingente L_{eq, z}:

Richtungssektor k (Nord ± 0°)	Zusatzkontingent L _{eq, z} in dB für Richtungssektor	
	Tag	Nacht
A (152° - 193°)	1	0
B (193° - 216°)	0	3
C (216° - 270°)	2	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k L_{eq,k} durch L_{eq,k} + L_{eq, z,k} zu ersetzen ist.

Hinweise:

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Baugebietes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

b.) Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Bürorichtungen (und Ähnliches) aufgrund des flächendeckend im gesamten GE-Areal ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel von L_a = 58 dB(A) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016, Teil 1 "Mindestanforderungen" in Verbindung mit Änderung A1 der vorgenannten Norm, Entwurf vom Januar 2017, sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.), passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Büroräumen (und Ähnliches) sind so auszuführen, dass sie die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,005} = 33 dB gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen.

Das vorgenannte erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,005} = 33 dB ist in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S₀ mit dem Korrekturfaktor K_{sa} zu korrigieren.

Entsprechende Textausgaben der DIN 4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderung A1, Entwurf vom Januar 2017) liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

Hinweis:

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.

- Die Erdgeschosstoßbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdgeschosstoßbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassade oder des Fassadenteils.
- Es wird eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Sie bemisst sich vom Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße bis zum Ende der senkrechten Aussenwand. Bei Herstellung eines Flachdachs zählt die Wandhöhe einschließlich Attika als Gebäudehöhe.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe bemisst sich vom Niveau der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen in der Mitte des Gebäudes bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.
- Im abgegrenzten Bereich ist eine abweichende Bauweise zulässig. Dort sind Gebäudelängen bis 70 m Länge zulässig.
- Die Abstandbestimmungen des Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Werbeflächen sind bis maximal 30% Länge der Fassade zulässig. Dies schließt auch Irmenspezifische Farben mit ein. Frei stehende Werbeflyer sind bis 8 m Höhe gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, zulässig, sofern nicht andere Bestimmungen (z.B. Sichtdreiecke, B470 o.ä.) Abweichungen erfordern.
- Gebäude sind farblich zu gestalten. Es dürfen nur gedeckte Farben verwendet werden. Reintöne sind zulässig.
- Die Dacheindeckung hat in nicht -fermwerkamen, nicht -glänzenden Materialien zu erfolgen. Leuchtende Farben sind ausgeschlossen.
- Fassadenflächen über 30 m Länge sind alle 15 m senkrecht zu gliedern.
- Für alle Versorgungsleitungen innerhalb des Gebietes wird eine unterirdische Verlegung festgesetzt.
- Einfriedigungen sind bis maximal 2,0 m einschließlich Sockel zulässig. Ein Sockel ist bis 0,20 m zulässig. Zur Landschaft oder zur öffentlichen Eingrünung hin ist ein Sockel unzulässig. Für Kleinere ist mindestens im Abstand von 5 m eine Durchschlupfmöglichkeit im Sockel bzw. in der Umzäunung zu schaffen.
- Entlang der 110 KV-Leitung gelten Baubeschränkungsbereiche. Die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Sport- und Freizeitanlagen, Straßen, Park- und Lagerflächen etc. im Baubeschränkungsbereich ist grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese vorher von der jeweiligen Netzgesellschaft geprüft werden. Das gilt auch für Geländeänderungen. Für die Leitungsstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30 m ab Leitungsachse (Wuchshöhe max. 4,50m).
- Photovoltaikmodule und thermische Solaranlagen sind auf Dächern und Fassaden grundsätzlich zulässig. Sie sind farblich auf die Gesamtgestaltung abzustimmen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.
- Sichtfelder auf den Straßenverkehr oder Radverkehr sind dauerhaft freizuhalten. Die Sichtflächen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, parkenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über die Fahrbahn reichen.

IV. Städtebauliche Hinweise:

- Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen festzustellen, inwiefern Grundwasser ansteht. Gegebenenfalls sind Keller als wasserdichte Wannen auszubilden.
- Auf die Einhaltung der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird hingewiesen. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Gemeinde Diespeck
Landkreis Neustadt/Aisch-Bad Windsheim

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Am Laubfeld"

MASSTAB 1:1000

Entwurf 24.09.2020



Gesellschaft beratender Ingenieure f. Bau u. EDV mbH u. Co KG
Werner Heisenberg Straße 9, 91074 Herzogenaurach
Tel: 091327766 - 0, Fax: 091327766 - 150



Arbeitsgemeinschaft STADT & LAND
Städteplaner: Matthias Rühl Dipl.-Ing. (TU), ByAK, SRL
Klaus Neubauer, Dipl.-Ing. Freier Landschaftsarchitekt
91413 Neustadt / Aisch, Wilhelmstraße 30
Tel.: 09161/87 45 15, Fax: 09161/87 45 23
matthias.ruehl@t-online.de www.slادتundland.net