

V Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

1 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 abzuschleiben 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.

Das vorhandene Grünland sowie die Randbereiche zum Sachsenbach und zum Wald nördlich der Wiese hin sind in ihrer Nutzung zu extensivieren.

Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und einmal pro Jahr, ab Mitte Juli, zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen. Dünge- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.

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 extensivieren.

Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und einmal pro Jahr, ab Mitte Juli, zu mähen. Das Schnittgut ist abzuführen. Dünge- und Pestizidwendungen sind auf der gesamten Fläche ausgeschlossen. Die Fläche ist auf Dauer in ihrer Art und Beschaffenheit zu erhalten.

VIII. Aufstellungsvermerke

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neustadt/Aisch, den 29.11.2017

ARGE STADT & LAND

B. Verfahren:

- Der Gemeinderat hat am 30.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Laubfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt 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 Mitteilungsblatt am 01.01.2021.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Am Laubfeld", in der Fassung vom 24.09.2020, bestehend aus dem Planblatt, einer Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht und einer Begründung zum Grünordnungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.01.2021 bis einschließlich 16.02.2021 öffentlich ausgesetzt. Die Bekanntmachung erfolgte im Mitteilungsblatt 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

Die Dächer von Gebäuden mit einer Dachfläche mit mehr als 200m² sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10cm (zuzüglich Drainschicht) extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise dürfen bis zu 30% der Dachflächen nicht begrünt sein, um dort Dachaufbauten, Dachluken, Verankerungen von Solaranlagen (Solarthermie und PV-Anlagen) zu installieren. Aufgeständerte Solaranlagen sind zulässig. Der auf die Solaranlagen zurückzuführende nicht begrünbare Anteil an Dachflächen (für die Fundamente der Verankerungen etc.) muss innerhalb der genannten zulässigen 30% nicht begrünbarer Dachfläche liegen.

Die Dachflächen von untergeordneten Gebäuden (Garagen, Carports etc.) sind vollständig mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 10cm (zuzüglich Drainschicht) extensiv zu begrünen.

VI Hinweise

Hinweise zum zeitlichen Bezug sowie zur Darstellung und Pflege der naturschutzfachlichen Maßnahmen

Der Gesetzgeber fordert bei der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen eine zeitnahe bzw. zeitgleiche Umsetzung gegenüber den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Grünordnerische Festsetzungen) sind daher im gleichen Jahr des Baubeginnes (hier Beginn der Erschließungsmaßnahmen) herzustellen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme hat vorgezogen zu erfolgen. Eine Herstellung nach Satzungsbeschluss ist anzustreben. Die entsprechende Umsetzung, Unterhaltung und Pflege der genannten Maßnahmen ist vertraglich zu regeln.

Die Ausgleichsflächen sind nach Abschluss der herstellenden Kompensationsmaßnahmen von der Gemeinde an das Bayerische Okoflächenkataster, Landesanstalt für Umwelt (Außenstelle Hof), zu melden.

Hinweise zum Bodenschutz und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Mutterboden ist in besonderem Maße zu schützen. Die geplanten Bauarbeiten sind bodenschonend entsprechend der DIN 19731 sowie §12 BbodSchV auszuführen. Hinsichtlich geplanter Baupflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art 8 BdschG an das Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Hinweise zu Freiflächen und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Beläge von untergeordneten privaten und öffentlichen Flächen, wie Parkplätze, Zufahrten zu Garagen, Stellflächen unter Carports sind mit versickerungsfähigen Belägen mit einem Aufbissbeiwert 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.

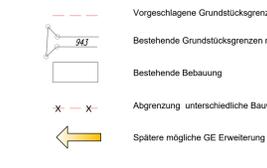
Diespeck, den 00.00.2021

Christian v. Dobschütz, Erster Bürgermeister

I. Zeichnerische Festsetzungen



II. Zeichnerische Hinweise



III. Textliche Festsetzungen Städtebau

- Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet (siehe Punkt 3) gemäß § 8 BauUNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Tankstellen (S 8 Abs. 2 Nr. 3 BauUNVO) unzulässig. Betriebsleiterwohnungen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauUNVO) 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_{ra} 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 Erdegschloßfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,50 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe des Erdegschloßfußbodens bezieht sich relativ auf die Oberkante der am nächsten liegenden Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassade oder des Fassadenstücks.

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 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.

Einfriedungen 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.

VII Pflanzliste

Für die Pflanzenarten gelten als Vorschläge für die grünordnerischen Maßnahmen.

Pflanzliste 1: Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität: Sträucher 2xv, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Pflanzliste 2: Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aria	Melbire
Quercus robur	Rotleiche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildpfefel

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm

Pflanzliste 3: Saatgutmischung

Saatgutmischung Planintene Ausgleichsfläche z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufen-Raboldshausen alle Mischungen für Produktionsraum Nr. 7

Mischung Nr. 01 Blumenwiese, Anteil Gräser 50%, Kräuter/Blumen 50%

C. CEF-Maßnahme als vorgezogene Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität- Zuordnungsfestsetzung nach § 9 (1a) BauGB

Den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen des Lebensraumes der Feldlerche werden naturschutzfachliche Maßnahmen auf dem Grundstück mit Flurnummer 1169 Gemarkung Diespeck in einer Flächengröße von 6.000,0m² zugeordnet.

Auf der Fläche sind mehrjährige Blühstreifen mit einer Saatgutmischung, z.B. Rieger-Hofmann GmbH, 74572 Blaufen-Raboldshausen Mischung Rezeptur Nr.134956 "Blühstreifen für Feldlerchen" vor dem baulichen Eingriff und spätestens Anfang März anzusetzen und zu entwickeln.

Die Flächen sind erst einmalig im zweiten Entwicklungsjahr und danach einmal pro Jahr zwischen dem 31.10. und dem 28.02. zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Jegliche Pflegearbeiten auf der Fläche selbst sind zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

Die Ausbringung von Düngemitteln sowie der Einsatz von Pflanzen-schutzmitteln sind untersagt. Die Fläche und die Bodenbeschaffenheit sind auf Dauer in ihrer Größe zu erhalten.

D. Vermeidungsmaßnahme

Um evtl. vorkommende Vogelarten zu schützen ist die Baufeldräumung vor der Brutzeit (Brutzeit: 1. März bis 1. September) durchzuführen.

2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Öffentliche Flächen (Flächen B1 und B2)

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



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 Geländeveränderungen. Für die Leitungsstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsbereich von beidseitig 30 m ab Leitungsachse (Wuchshöhe max. 4,50m).

IV. Städtebauliche Hinweise:

- Es wird empfohlen durch geeignete Untergrunduntersuchungen festzustellen, inwieweit 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"

MAßSTAB 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.sladdundland.net