

Der

MARKT DIETENHOFEN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 14

„Große Höhe“

1. Änderung

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 573/11 der Gemarkung Dietenhofen.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO sind zulässig:
- die Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Nahversorger) mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VK)
 - die Errichtung eines Getränkemarktes mit max. 500 m² Verkaufsfläche
 - die Errichtung von max. zwei zusätzlichen untergeordneten Verkaufs- und/oder Dienstleistungsnutzungen im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes

Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt sind als zulässige Betriebseinheiten sichtbar baulich getrennt auszuführen, können aber dennoch in einem Baukörper zusammengefasst werden.

Hinweis: Der Windfang des Lebensmittelmarktes sowie die Außenverkaufsflächen sind bei der Verkaufsflächenermittlung zu berücksichtigen. Die Flächen eines Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung die WC-Flächen, Lager- und Nebenräume, Außenfläche für Einkaufswagen. Bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufs- und Verzehrfläche der untergeordneten Nutzungen werden die WC-Flächen sowie Vorbereitungsflächen, Lagerräume und sonst. Nebenräume nicht eingerechnet. Gem. aktueller Rechtsprechung des BayVGH (Februar 2023) sind bei der zulässigen Verkaufsfläche eines großflächigen Lebensmittelmarktes auch die im Eingangsbereich liegende Fläche für einen Backshop mit Sitzbereich und die ggf. vorhandenen Außenverzehrfläche ist mit zu berücksichtigen!“

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in den zeichnerischen Festsetzungen (Planzeichnung) festgesetzten Höchstwerte für die GRZ (Grundflächenzahl) und BMZ (Baumassenzahl), soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschossezahlen sowie Grundstücksgrößen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3.2 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Für das Planungsgebiet werden im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.

Bauliche Anlagen sind maximal mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone festgesetzten maximalen Gebäudehöhe über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN) zulässig.

Hinweis: Bei Gebäuden mit geneigtem Dach wird zulässige Gebäudehöhe bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an oberster Stelle als „First“. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) Status 170 anzuwenden.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

§ 4 – Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 -3 BauNVO über Festlegungen von Baugrenzen gem. den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan festgesetzt. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Die Bauverbotszone (BVZ) entlang der Kreisstraße AN 11 ist gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz dauerhaft von baulichen Anlagen mit Ausnahmen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwälle und -wände) sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Oberkante der Fahrbahn der Kreisstraße freizuhalten. Zufahrten zur Kreisstraße AN 11 sind unzulässig. Die bestehenden Stellplätze, Werbeanlagen sowie Bepflanzungen innerhalb der BVZ sind weiterhin zulässig. Die gilt auch für Umbauten der bestehenden Anlagen.

Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Hinweis: Im Bereich der Baubeschränkungszone (BBZ) der Kreisstraße AN 11 sind alle baulichen Anlagen auch Werbeanlagen, dem staatlichen Bauamt Ansbach zur Abstimmung vorzulegen.

4.3 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen sowie der Bauverbotszone der Kreisstraße AN 11 sind zulässig:

- Auffüllungen und Abgrabungen
- Stellplätze und Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Einfriedungen
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes
- Werbeanlagen gem. den gesonderten Festsetzungen

§ 5 – Stellplätze

5.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrenschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Im Bereich des festgesetzten Sondergebiets für Einzelhandelsnutzungen sind abweichend von vorstehender Festsetzung mindestens 90 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

Die Errichtung von Stellplätzen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb der Bauverbotszone der Kreisstraße AN 11 sowie den festgesetzten Grünflächen zulässig.

- 5.2 Stellplätze sind, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen (z. B. aus Gründen des Grundwasserschutzes), in wasserdurchlässiger Bauweise (z. B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zu erstellen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze sowie für bestehende Stellplätze.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften

6.1 Zulässige Dachformen im Planungsgebiet

Im Bereich des Bebauungsplans sind Flachdächer, mit einer Dachneigung von 0° – 5° sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° - 30° zulässig. Aus Gründen der Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie der Minimierung der lokalen Klimaauswirkungen wird bei Flachdächern eine Ausführung als Gründach festgesetzt.

Geneigte Dächer dürfen als Satteldächer, versetzte Satteldächer, Sheddächer oder Pultdächer ausgeführt werden. Anderweitige Sonderformen des Satteldachs (z. B. Walmdach, Zeldach, Tonendach, etc.) sind unzulässig.

6.2 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine aufgeständerte Bauweise zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module ist auf das Maß von max. 1,50 m über der Dachhaut begrenzt.

*Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,5 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion des aufgeständerten Moduls gemessen. **Gem. Art. 44a BayBO besteht für gewerblich oder industriell genutzte Gebäude sowie für sonstige Nichtwohngebäude eine „Solarpflicht“ zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Strahlungsenergie.***

6.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Einfriedungen dürfen auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen errichtet werden. Die weitergehenden Beschränkungen im Bereich der festgesetzten Bauverbotszone sind zu beachten.

Grundsätzlich wird eine sockellose Ausführung von Einfriedungen bevorzugt, sollte diese nicht umsetzbar sein sind notwendige Einfriedungen mindestens alle 10 m mit Durchlässen für Kleintiere auszustatten, bspw. durch Schaffung eines Abstandes von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung.

Hinweis: Stützmauern im Sinne der Geländeänderung gelten nicht als Sockel im Sinne der vorstehenden Ausführungen.

6.4 Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung in folgenden Ausführungen zulässig:

- Werbeflächen und Beschriftungen an Fassaden der baulichen Anlagen mit einer Größe von max. 2,00 m Höhe und max. 8,00 m Länge
- als Werbetafeln an den Einfriedungen bis zu einer max. Größe von 10,0 m²
- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln bis zu einer max. Größe von 12,0 m² und einer max. Gesamthöhe über Gelände von 4,0 m
- als Werbestelen mit einer max. Werbefläche von 15,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 6,0 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Werbeanlagen oberhalb der Dachhaut sind grundsätzlich unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen mit Lauf-, Blink- oder Wechsellicht sowie grellen Lichtfarben sind unzulässig.

Werbeanlagen in der Bauverbotszone der Kreisstraße sind mit Ausnahme der bereits bestehenden Anlage, welche umgebaut werden darf, unzulässig. Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der angrenzenden Kreisstraße erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

6.5 Fassadengestaltung

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind bzgl. ihrer Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu strukturieren.

Die Strukturierung ist durch Gliederung der baulichen Anlagen in unterschiedliche Baukörper, Farbwechsel in den Fassaden, Vor- und Rücksprünge in den Fassaden oder den Fassadenelementen, Schrägstellung von Fassadenelementen sowie Material- oder Oberflächenwechsel in den Fassadenelementen oder durch Fassadenbegrünung zulässig.

6.6 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Neudorfer Höhe“ einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind hiervor getrennt auf den privaten Grundstücksflächen zu fassen und, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Im Übrigen sind Dachflächen- und Oberflächenwasser zunächst in ein privates Rückhaltevolumen (Zisterne) einzuleiten.

Je Grundstück ist ein Retentionsvolumen von mind. 3,00 m³ je 100 m² Dachfläche zu errichten. Der Nachweis kann auch durch Rückhaltevolumen in Dachkonstruktionen erbracht werden. Zisternen und Retentionsvolumen können mittels Überlauf an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Der Anschluss ist gem. den gesondert zu ermittelnden Vorgaben des Marktes Dietenhofen zu drosseln. Die Entwässerungssatzung des Marktes Dietenhofen ist zu beachten.

Hinweis: Bei Anschluss eines Überlaufs der Niederschlagswasserrückhaltung an den öffentlichen Mischwasserkanal sind Vorkehrungen gegen Rückstau aus dem Mischwasserkanal zu treffen. Für gewerbliches Abwasser besteht ggf. in Abhängigkeit von der Nutzung eine vorgeschaltete Behandlungspflicht.

§ 7 Grünordnung

7.1 Grünflächen

7.1.1 Nicht überbaute Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen:

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah und versickerungsoffen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind mit Rasen- oder Wiesenflächen anzusäen oder mit Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Grünflächen sind vorrangig als nährstoffarmen Extensivwiesen zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimisches und standorttypischen Saatgut bzw. Gehölze zu verwenden.

Die Versiegelung der Freiflächen ist auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der Anteil, der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen. Gras-/Krautbestände sind durch jährliche Pflegemahd mit Entfernung des Mähguts (kein Mulchen) ab Ende August eines Jahres zu erhalten.

Pro angefangene 500 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist jeweils mindestens ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum der 2. Wuchsklasse (3-mal verpflanzt) mit einem Stammumfang von 16 cm bis 18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über Erdboden, zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Stein- und Kiesgärten aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.), sind unzulässig. Ausnahme hiervon bilden notwendige Sockelstreifen mit einer max. Breite von 30 cm entlang von Gebäuden.

Die Pflanzung muss spätestens ein Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für den Pflanzstreifen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des jeweiligen

Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist gem. den Maßgaben der Bauvorschriftenverordnung zur Bayerischen Bauordnung ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit der geplanten Lage artenspezifisch darzustellen.

7.1.2 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutz-zäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß RAS LP an den an das Bearbeitungsgebiet angrenzenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrtschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß RAS LP 4 und ZTV-Baumpflege fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

7.2 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

7.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Außenbeleuchtungsanlagen im Planungsgebiet sind mit LED-Leuchtmitteln (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittierend) auszuführen, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle zu minimieren. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass diese vorrangig auf den Boden gerichtet sind. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Die Durchgängigkeit der überplanten Flächen für Kleintiere ist zu gewährleisten. Auf Sockel von Einfriedungen ist zu verzichten oder dieser spätestens nach 15 m für mind. 30 cm zu unterbrechen. Der Abstand zwischen Oberkante Gelände sowie Unterkante der Einfriedung darf ein mittleres Maß von 15 cm nicht unterschreiten. Die Durchgängigkeit ist möglichst auch während der Bauphase zu gewährleisten.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

§ 8 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 9 – Immissionsschutz

Die max. zulässigen Schallleistungspegel pro m² dürfen in den Zeiträumen

06.00 Uhr – 22.00 Uhr und zwischen	60 dB(A)/m ²
22.00 Uhr – 06.-00 Uhr	50 dB(A)/m ²

nicht überschreiten.

Öffnungen von Gebäuden, in denen Lärm entsteht, sind so anzuordnen, dass sie auf der von den Wohngebieten abgewandten Seite liegen. Ist dies nicht möglich, sind Schallschutzeinrichtungen vorzusehen.

§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Große Höhe“ in der Fassung vom 20.02.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht sowie Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan ist:

- Beurteilung möglicher Flächenpotenziale im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung eines Norma Lebensmitteldiscounters und eines Markgrafen-Getränkemarktes in Dietenhofen, erstellt durch SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Benno-Strauß-Straße 7 (B), 90763 Fürth vom 30.11.2022

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen, Konzepte und technischen Baubestimmungen können zusammen mit den Unterlagen des Bebauungsplans im Rathaus des Markt Dietenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Dietenhofen eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: Die Öffnungszeiten des Rathauses können der Homepage des Markts Dietenhofen (<http://www.Dietenhofen.de>) eingesehen oder unter Tel. 09824 – 9206-0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Große Höhe i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von 20.02.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Frühere planungsrechtliche Festsetzungen, welche den hiermit getroffenen Festsetzungen für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans widersprechen, treten zu diesem Zeitpunkt außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 17.10.2023
Zuletzt geändert am 20.02.2024

Dietenhofen, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Dietenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Aesculus i.A / i.S. Kastanie i.A / i.S.

Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
Tilia platyphyllos Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus colurna Strauch-Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis Garten-Apfel
Malus sylvestris Holzapfel
Malus i.S. Apfel i.S.

Prunus avium Vogelkirsche
Prunus mahaleb Steinweichsel
Pyrus communis Gartenbirne
Pyrus pyraeaster Wildbirne
Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche
Sorbus domestica Speierling
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m :

Acer campestre Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Strauch-Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus * Pfaffenhütchen *

Prunus spinosa Schlehe
Rosa i.A. Rosen i.A.
Salix i.A. Weiden i.A.
Salix purpurea Purpurweide.
Sambucus nigra * Schwarzer Hollunder *
Viburnum lantana * Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus * Gemeiner Schneeball *

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A * Berberitze *
Cythis scoparius Besenginster
Ribes alpinum Alpenjohannisbeere
Ribes i.A. Johannisbeere i.A.

Rosa i.A. niedrig Rose i.A. niedrig
Spirea i.A. Spirea i.A.
Symphoricarpos i.A. /i.S. * Schneebeere *

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba * Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig * Waldrebe i.A. *
Clematis alpina * Alpen-Waldrebe *

Lonicera i.A. * Lonicera i.A. *
Rosa i.S. Kletterrosen i.S.

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre Feld-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus mas Kornelkirsche

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Fagus sylvatica Rotbuche
Ligustrum vulgare Liguster

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S. Fetthennen i.A / i.S

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum Karthäusernelke
Hieracium pilosella Kleines Habichtkraut
Potentilla verna Frühlingsfingerkraut

Gräser:

Agrostis tenuis Rotes Straußgras
Festuca ovina Schafschwingel
Festuca rubra Rotschwingel

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

*Hinweis: Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)*

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm