

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)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13.12.2016 (GVBl. S. 335)

den

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 „Nördlich der Rüderner Straße“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im Lageplan dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 692, 692/1, 692/3, 692/4 und 693, jeweils Gemarkung Dietenhofen.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
 - Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
 - Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5 BauNVO
- 2.3 In den im allgemeinen Wohngebiet mit „2 WO“ gekennzeichneten Baufeldern ist je Wohngebäude die Errichtung von max. 2 Wohnungen zulässig.

Hinweis: Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als eigenes Wohngebäude. Als Wohnung werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Höchstwerten für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen, soweit sich in den Einzelfällen aus den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.
- 3.2 Die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit max. II [zwei] Vollgeschosse festgelegt.

- 3.3 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*
Bauliche Anlagen im Planungsgebiet sind, soweit sich aus den weitergehenden Festsetzungen (insbesondere Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse, Veränderungen des natürlichen Geländes, u. w.) keine geringeren Werte ergeben, in Abhängigkeit von der Dachform mit folgenden max. festgesetzten Gebäudehöhen zulässig:

<u>Gebäude mit geneigtem Dach:</u> (Satteldach, Pultdach, u. ä.)	Oberkante höchster Punkt des First	max. 10,00 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	
	Oberkante höchster Punkt der Traufe	max. 7,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	
<u>Gebäude mit Flachdach:</u>	Oberkante höchster Punkt Attika	max. 7,50 m
	über festgesetztem Bezugspunkt über NormalNull (NN)	

Hinweis: Als Gebäude mit Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3,0°. Alle übrigen Dachformen gelten als Gebäude mit geneigtem Dach. Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bzgl. der Traufhöhen analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit geneigtem Dach gilt der First des Hauptdaches als höchster Punkt der Dacheindeckung und als relevantes Bezugsmaß der o.g. Festsetzung. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der fertig hergestellten Attika des Flachdaches als höchster Punkt des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen.

Der Nachweis über die Einhaltung der max. zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Für das Planungsgebiet gilt die offene Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO.
- 4.3 *Anschluss an natürliches Gelände / Auffüllungen und Abgrabungen:*
Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an den Grundstücksgrenzen an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen.

Auffüllungen des natürlichen Geländes sind im Planungsgebiet entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wie folgt zulässig:

WA 1: Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA 1“ gekennzeichneten Baufenster sind Auffüllungen bis max. 1,00 m auf dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

WA 2: Im Bereich des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA 2“ gekennzeichneten Baufensters sind Auffüllungen bis max. 2,00 m auf dem vorhandenen natürlichen Gelände zulässig.

Abgrabungen des natürlichen Geländes sind im Planungsgebiet entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wie folgt zulässig:

WA 1: Im Bereich der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA 1“ gekennzeichneten Baufenster sind Abgrabungen bis max. 0,75 m unterhalb des vorhandenen natürlichen Geländes zulässig.

WA 2: Im Bereich des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „WA 2“ gekennzeichneten Baufensters sind Abgrabungen des vorhandenen natürlichen Geländes unzulässig.

Im Bereich „WA 2“ sind in begründeten Ausnahmefällen ausnahmsweise Abweichungen im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer zulässigen Auffüllung des natürlichen Geländes bis max. 2,50 m über dem bestehenden natürlichen Gelände zulässig. Die Belange der angrenzenden Nachbargrundstücke sind hierbei besonders zu beachten. Dies gilt im Besonderen für die Herstellung vertraglicher Geländeübergänge zu den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Im Bereich der geplanten Flächen für Regenwasserrückhaltung sind Abgrabungen des natürlichen Geländes bis max. – 2,50 m, bezogen auf das bestehende natürliche Gelände zulässig, Auffüllungen dürfen eine Höhe von max. 2,00 m über dem natürlichen Gelände nicht überschreiten.

Hinweise: Die vorstehenden Festsetzungen zu Abgrabungen finden keine Anwendung auf die erforderlichen Aushubarbeiten für die Gebäude (bspw. Frostschutzschürzen, Keller u. ä.). Soweit eine Abweichung von den Festsetzungen zu den zulässigen Auffüllungen beantragt wird, ist die Notwendigkeit der Abweichung entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

Es wird empfohlen anfallendes Aushubmaterial, soweit möglich, vor Ort weiterzuverwenden bzw. wieder einzubauen. Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden.

- 4.4 Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauseingangsüberdachungen ohne geschlossene Seitenwände ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig.
- 4.5 Im allgemeinen Wohngebiet ist in den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit „ED“ gekennzeichneten Baufenstern nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Im Geltungsbereich sind grundsätzlich alle Dachformen zulässig.
- 5.2 Für Satteldächer sind rote, graue oder schwarze Farbtöne zulässig. Für die Dacheindeckung der Pultdächer und versetzten Pultdächer sowie Flachdächern sind rote, graue oder schwarze Farbtöne zulässig sowie Eindeckung aus Metall (z. B. Kupfer, Titanzink), jedoch nicht aus elementarem unbeschichtetem Metall (Gewässerschutz). Dauerhaft glänzende Eindeckungen sind für alle Dacheindeckungen nicht zugelassen
- 5.3 Die Eindeckung der Wohngebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig. Diese sind flächenbündig in die Dachfläche oder aufgeständert im Verlauf mit der Dachneigung anzubringen. Solarthermieanlagen dürfen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 40°, Photovoltaikanlagen mit bis zu 30° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach werden die aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,50 m begrenzt.

Hinweis: Bei Flachdächern wird die max. zulässige Höhe von 1,50 m lotrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen.

- 5.4 **Zwerchhäuser:**
Zwerchhäuser sind bis max. 1/2 der Hausbreite zulässig und müssen sich dem Hauptdach unterordnen. Die Oberkante First des Zwerchhauses muss mindestens 50 cm unterhalb der Oberkante First des Hauptdaches liegen. Als Dachform für Zwerchhäuser sind Satteldach, Flachdach und Schleppdach zulässig.
- 5.5 **Dachgauben:**
Dachgauben sind als Einzelgauben mit einem Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang zulässig. Die Gesamtfläche der Gauben darf max. 40 % der Dachfläche betragen.

Die Eindeckung der Gauben hat in Material und Farbe wie das Hauptdach zu erfolgen. Zulässig ist auch die Eindeckung aus beschichtetem Metall (z. B. Titanzink, Kupfer, etc.) in nicht glänzender Ausführung.

§ 6 – Stellplätze / Garagen / Carports / Nebenanlagen

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft auf dem Grundstück nachzuweisen (Stellplatznachweis).

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Größen der auf dem Grundstück befindlichen Wohneinheiten (Wohnungen). Die Ermittlung erfolgt gestaffelt nach der Wohnfläche der Wohneinheiten wie folgt:

0 bis	50 m ²	Wohnfläche	1 Stellplatz
51 bis	120 m ²	Wohnfläche	2 Stellplätze
>	121 m ²	Wohnfläche	3 Stellplätze

Notwendige Stellplätze, die nachweislich zu einer Wohneinheit gehören, dürfen auf den privaten Grundstücken auch hintereinander angeordnet werden.

Hinweis: Als Wohneinheit (Wohnung) werden in sich geschlossene Einheiten mit eigenem Zugang definiert, welche über die für die Führung eines selbstständigen Haushalts notwendigen Nebenräume verfügt. Eine Einliegerwohnung bei Einfamilienhäusern gilt als eigene Wohneinheit, wenn diese die selbstständigen Haushaltsführung erforderlichen Nebenräume und Funktionen besitzt. Werden die Stellplätze einer Wohneinheit hintereinander ausgeführt, ist darauf zu achten, dass die notwendige Mindestlänge für Stellplätze von 5,00 m vor dem dann „gefangenen Stellplatz“ gewährleistet ist. Soweit der gefangene Stellplatz als Garage ausgeführt ist, wird empfohlen die Länge des vor der Garage befindlichen Stellplatzes um den Schwungbereich des Garagentores zu vergrößern, so dass eine Begehrbarkeit der Garage jederzeit ohne Rangieren möglich ist.

Für alle weiteren Nutzungen hat der Stellplatznachweis entsprechend der Richtzahlen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in aktueller Fassung (zurzeit Fassung zuletzt geändert am 25.04.2015) zu erfolgen.

- 6.2 Bei der Errichtung von Garagen und Carports auf der Grundstücksgrenze sind die Belange des Nachbarschutzes zu beachten, an Grundstücksgrenzen zusammengebaute Garagen oder Carports sind in Baustil, Höhe und Dachneigung gleich zu gestalten.

Hinweis: Eine bestehende(s) oder genehmigte(s) Garage oder Carport auf dem Nachbargrundstück setzt zwingende Vorgaben für die Gestaltung.

- 6.3 Nebengebäude (Gartenhaus, Müllbox und ähnliches) im Sinne des § 14 BauNVO ohne Wohnräume sind bis zu einer Einzelgröße von max. 20 m² Bruttogrundfläche der baulichen Anlage und je Grundstück in Addition aller Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer max. Bruttogesamtgrundfläche von insgesamt max. 35,00 m² zulässig.

Hinweis: die Maßgaben der Bayerischen Bauordnung, u.a. Abstandsflächen (Art. 6 BayBO) und verfahrensfreien Bauvorhaben (Art. 57 BayBO), welche für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO relevant sind, sind zu beachten.

- 6.4 Stellplätze sowie die Zufahrtsbereiche und Wege sind mit versickerungsfähigen Oberflächen zu errichten.

Hinweis: Als versickerungsfähig gelten u.a. Ausführungen aus Schotterrasen, Pflaster mit Sickerfuge, Dränbetonsteine.

§ 7 – Örtliche Bauvorschriften

- 7.1 Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m über dem Gelände nicht überschreiten.

- 7.2 Zäune sind sockellos auszuführen. Sonstige Tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile (z. B. Stacheldraht u. ä.) sind nicht zulässig. Zwischen Boden und Unterkante Einfriedung (Zaun) ist ein Abstand von 15 cm, im Sinne der Durchlässigkeit für Tiere (insbesondere Klein- und Mittelsäuger), freizuhalten. Die Oberkante von Einfriedungen darf keine spitzen oder scharfkantigen Abschlüsse aufweisen.

7.3 Sichtschutzeinfriedungen an Terrassen bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern sind bis zu einer Länge von max. 3,00 m und einer max. Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.

7.4 Geländemodellierungen und Stützmauern

Durch Veränderungen des natürlichen Geländes erforderliche Geländeabfangungen sind ab einem zu überwindenden Höhenunterschied von > 0,50 m abzutreten und des Weiteren entsprechend der nachfolgenden Maßgaben auszuführen:

- Als dauerhaft begrünte landschaftsgerechte an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Böschungen,
oder
- an die bestehenden Geländemodalitäten angepassten Natursteinmauern aus Naturstein mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente,
oder
- Winkelstützmauern aus Betonsteinelemente („L-Steine“) mit max. 0,50 m hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente
oder
- Gabionen mit max. 0,50 hohen sichtbaren Teilen der Einzelemente.

Der Übergang zum den angrenzenden Nachbargrundstücken ist zu berücksichtigen. Die Verwendung von Winkelstützmauern im Übergang zur freien Landschaft ist unzulässig.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Im Bereich der am nördlichen Rand des Planungsgebietes dargestellten öffentlichen Grünflächen sind Hecken- und Baumpflanzungen zur landschaftlichen Einbindung entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durchzuführen. Die Bepflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen herzustellen. Der Abstand zwischen den geplanten neuen Bepflanzungen und bestehenden Gehölzstrukturen nördlich des Planungsgebietes darf 10,0 m nicht unterschreiten.

Die Gehölzpflanzungen sind als ca. 3,0 m breite, durchgängige, mind. zweireihige Gehölzstreifen im Dreiecksverband, zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden.

8.2 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten, artentsprechend zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Pro Wohnbaugrundstück für Einfamilienhaus und Doppelhaushälfte ist mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen. Bei Mehrfamilienhäusern ist pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche mind. ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum als mindestens Halbstamm zu pflanzen.

Soweit im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Heckenpflanzungen in den privaten Grundstücksflächen festgesetzt sind, sind diese als mind. einreihiger Gehölzstreifen zu pflanzen. Für die Heckenpflanzung ist autochthones, regionaltypisches Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden.

Es wird empfohlen für Bepflanzungen vorrangig die in der Anlage 1 „Vorschlagsliste Bepflanzungen im Planungsgebiet“ aufgeführten Arten zu verwenden. Bepflanzungen sind grundsätzlich mit standortheimischen Arten durchzuführen.

Die Verpflichtung zum Pflanzen von Bäumen trägt der jeweilige Eigentümer des Grundstückes. Das Pflanzgebot gilt im Baufall als angeordnet. Die Begrünungsmaßnahmen sind in dem Jahr auszuführen, welches der Fertigstellung der Baumaßnahme (Wohnhaus) folgt. Der Standort ist innerhalb des Grundstückes frei wählbar.

- 8.3 Bepflanzungen aus Nadelgehölzen, wie z. B. Thuja (Lebensbaum), Chamaecyparis (Zypressengewächse), Blau-Zedern und Picea (Fichten) sind im Planungsgebiet nicht zulässig.

8.4 *Artenschutz:*

Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln, insbesondere der Feldlerche darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht nur außerhalb des Zeitraums Anfang April bis Ende Juli erfolgen. Soweit notwendig sind ergänzend Vergrämungsmaßnahmen in Form von Flatterbändern im Abstand von ca. 20 m, 1,50 m hoch, an Pflanzpfählen angebracht, über die zu überformende Fläche geführt, durchzuführen. Um die dauerhaft abschreckende Funktion der Vergrämungsmaßnahme zu gewährleisten, müssen durch Wind gerissene Flatterbänder regelmäßig ersetzt werden.

Hinweis: Es wird empfohlen, den Beginn der Bauarbeiten in den Zeitraum vor dem April zu legen, so dass die Flächen für Brutvögel bereits nicht mehr zur Verfügung stehen und somit Gefährdungen grundsätzlich ausgeschlossen werden können.

8.5 CEF –Maßnahme

Für die beschädigte, beeinträchtigte bzw. zerstörte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für ein Revier der Feldlerche durchzuführen.

Auf der Flur Nr. 377, Gemarkung Diethenhofen, ist hierfür vorzeitig eine Teilfläche von ca. 10 x 100 m als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Als CEF-Maßnahme können gem. Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 05.01.2016 nachfolgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- *Anlage eines Blühstreifens mit einer Mindestgröße von 10 x 100 Meter oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre umgebrochen, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird.*
- *Anlage einer Wechselbrache, bei der jedes Jahr eine Hälfte umgebrochen, aber nicht bestellt wird und damit ein Wechsel einer offenen Fläche und einer lückig mit Ackerwildkrautgesellschaften bestandenen Fläche erreicht wird mit einer Mindestgröße von 0,1 ha.*
- *Anlage von 6 – 10 Lerchenfenstern auf einer Fläche von 2-3 ha (3 Fenster pro ha) zu je 20 m² (Mindestabstand zum Ackerrand 25 Meter, zu Waldrändern, Baumgruppen, Einzelbäumen und Straßen mindestens 50 Meter).*
- *Die optional mögliche Maßnahmenvariante „Erweiterter Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger/Pflanzenschutzmittel“ setzt eine Mindestfläche von 1 ha voraus.*

Die notwendige CEF-Maßnahme ist auch dann vorzeitig auszuführen, wenn im Vorgriff auf die geplanten Baumaßnahmen Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen / Grundwasser / Zisternen

- 9.1 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind unterirdisch zu verlegen. In den öffentlichen Erschließungsstraßen sind hierzu entsprechend dimensionierte Versorgungsstrassen vorzusehen. Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten.
- 9.2 Bei Auftreten von Grundwasser und/oder Schichtenwasser müssen die Keller gegen drückendes Wasser durch wasserdichte Wannen gesichert werden. Das Absenken des Grundwassers sowie das Einleiten von Grund- und Hangschichtenwasser in die Kanalisation sind verboten.

- 9.3 Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen ist in Zisternen oder Gartenteiche mit einem Dauerstau von mind. 3 m³ einzuleiten. Der Überlauf darf in die Kanalisation eingeleitet werden.

Hinweis: Als Mindestgröße der Zisterne bzw. des Gartenteiches wird ein Volumen von mind. 30 Liter je Quadratmeter Dachfläche empfohlen. Es wird weiterhin empfohlen, das gesammelte Niederschlagswasser als Brauchwasser für die Gartenbewässerung zu verwenden.

§ 10 – Werbeanlagen

Werbende und sonstige Hinweisschilder sind nur am Ort der Leistung zulässig. Die Größe der Werbeanlagen und Hinweisschilder darf 1,00 m² nicht überschreiten. Beleuchtete Werbeanlagen und Hinweisschilder sind unzulässig

§ 11 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Nördlich der Rüderner Straße“ in der Fassung vom 13.03.2018 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- Zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie Pflanzschema
- Begründung

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- Fledermaus- und Avifaunistische Untersuchung von Markus Bachmann, Ansbach, vom 01.09.2017
- Lageplan Ausgleichsfläche vom 13.03.2018

Hinweis: die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Verordnungen, Normen (insbesondere DIN-Normen), Richtlinien und technischen Bestimmungen liegen beim Markt Diethenhofen, Rathausplatz 1, 90599 Diethenhofen zur Einsichtnahme bereit und können bei Bedarf erläutert werden.

§ 12 – Rechtskraft

Dieser Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Nördlich der Rüderner Straße“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom 13.03.2018 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 14.11.2017
Zuletzt geändert am 13.03.2018

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



Diethenhofen, den 16.04.2018

Markt Diethenhofen
Rainer Erdel
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Heimische Obstbäume	
Heister:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
+	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

