

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNB, § 11 BauNVO)

SO	Art der baulichen Nutzung
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)
22,0	Gebäudehöhe
FD/TL	Dachform
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

a	abweichende Bauweise
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

///	Verkehrsflächen -privat- / Zufahrt
-----	------------------------------------
- Grünflächen**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

□	private Grünflächen
M-1	Nummerierung der Grünordnungsmaßnahmen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
---	--
- sonstige Planzeichen**

—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
—	Flurnummern / Flurgrenzen
▲	Höhenangabe DHHN Maße aus BayernAtlas2025

GRÜNORDNUNGSMAßNAHMEN
 Erläuterung der Baum/Gehölz-Ordnungsklassen:
 - Wuchsordnung / Wuchsklasse 1: großer Baum ab 20 m Wuchshöhe
 - Wuchsordnung / Wuchsklasse 2: mittelgroßer Baum zwischen 10 m und 20 m Wuchshöhe
 - Wuchsordnung / Wuchsklasse 3: kleiner Baum bzw. großer Strauch mit bis zu 10 m Wuchshöhe

Maßnahmenbeschreibung

M-1	3-reihige Hecke mit Überhaltern Gehölze 1. -3. Ordnung
-----	---

Pflanzliste
Bäume 1. Ordnung
 - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12
 Acer platanoides - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
 Tilia cordata - Winterlinde
 Quercus robur - Stieleiche

Bäume 2. Ordnung
 - Pflanzgut: Hochstamm, 2 x v; 10-12
 Acer campestre - Feldahorn
 Betula pendula - Sandbirke
 Carpinus betulus - Hainbuche
 Malus sylvestris - Wildapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Prunus padus - Traubenkirsche
 Pyrus pyrastrer - Holzbirne
 Sorbus aucuparia - Eberesche
 Sorbus domestica - Speierling

Gehölze 3. Ordnung
 - Pflanzgut: verpflanzte Sträucher/Heister (mind. 60-100 cm hoch)
 Amelanchier - Felsenbirne
 Aronia melanocarpa - schwarze Apfelbeere
 Berberis vulgaris - Berberitze
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Cornus sanguinea - Hartriegel
 Corylus avellana - Haselnuss
 Crataegus spec. - Heimischer Weißdorn
 Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare - Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa - Schlehdorn
 Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
 Ribes uva-crispa - Wilde Stachelbeere
 Rosa spec. - Heimische Wildrose
 Rubus fruticosus agg. - Brombeere
 Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 Salix caprea - Salweide
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

regionaltypische Obstsorten als Hochstamm StU 8-10 alte örtlich bewährte Sorten - Zwetschge, Mirabelle, Kirsche, Apfel, Birne, Quitte; Walnuss als Solitär

Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) einzusäen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

nach § 9 BauGB und Art. 81 BayBO
1. Geltungsbereich
 Für den im Plangebiet und dem näheren Umfeld dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nächstliegenden Vorschriften den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan" bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 543 in der Gemarkung Seubersdorf.

2. Art der baulichen Nutzung
2.1 Sondergebiet - erneuerbare Energie
 Es wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO, mit der Bezeichnung "erneuerbare Energien" festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung
3.1 Grundflächenzahl
 Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

3.2 Gebäudehöhen
 Die max. zulässige Gebäudeoberkante (GOK)=Firsthöhe wird auf 22,00 m über OK-Gelände festgesetzt. Sie definiert massive Bauteile, sowie die Höhe der Tragluftdächer und darf lediglich durch notwendige untergeordnete Bauteile und technische Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen, Lüftungsschächte etc. überschritten werden und max. 3,50 m die Gebäudeoberkante überragen. Die zulässige Gebäudeoberkante darf ferner durch gebäude unabhängige techn. Anlagen wie z.B. Silos um max. 3,50 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen
 Es wird gem § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise festgesetzt. Bei Einhaltung von Grenzabständen wird eine zulässige Baukörperlänge von mehr als 50 m zugelassen. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 H, jedoch mindestens 3,0 m.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 (1) Nr. 4 BauGB)
 Grundsätzlich ist eine Fläche für zwei Stellplätze auszuweisen.

6. Einfriedungen
 Als Einfriedungen sind ausschließlich Maschendraht- und/oder Stab-gitterzaune mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Sie sind sockellos, für Kleintiere durchlässig mit mind. 0,15 m Bodenfreiheit auszuführen.

7. Immissionsschutz
7.1 Anlagelärm
 Zulässig sind Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschn. 5. Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn das Relevanzkriterium der DIN 45691 eingehalten wird.
7.2 Verkehrslärm
 Im Plangebiet gibt es keine Begrenzung bezüglich des Verkehrslärms, da sich im näheren Umfeld keine Wohnbebauung befindet.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Denkmalschutz
 Im Geltungsbereich des B-Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt. Für den Fall, dass beim Aushub Bodendenkmäler vorgefunden werden gilt Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG.
 (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
 (2) Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
 (3) Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
 (4) Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 (5) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Löschwasser
 Die Löschwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Hydrantennetz.

3. Schutz des Oberbodens
 Der während der Baumaßnahme anfallende Oberboden ist zu sichern und einer Wiederverwendung zuzuführen. § 202 Schutz des Mutterbodens BauGB gilt entsprechend.

4. Maßnahmen zur Behandlung von Niederschlagswasser
 Das anfallende Niederschlagswasser soll in die umgebenden Grünflächen abgeleitet, bzw. flächenhaft versickert werden. Verunreinigtes Niederschlagswasser soll der Biogasanlage zugeführt werden.

8. Wasserwirtschaftliche Vorgaben

8.1 Es befinden sich keine mit als HQ100 festgesetzten Flächen innerhalb des B-Plangebietes.
 8.2 Die Lagerung wassergefährdender Stoffe hat so zu erfolgen, dass sie nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können und auch nicht auf andere Weise in das Grundwasser gelangen können.
 8.3 Im Plangebiet befindet sich keine Trinkwasserschutzzone.

9. Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebot)
 Anlage von 3-reihigen Schutzhecken mit Überhaltern aus einheimischen Bäumen und Sträuchern regionaler Herkunft. Anpflanzung von Gehölzgruppen/-reihen, z.T. mit Überhaltern (siehe hierzu: Maßnahmenbeschreibung Grünordnung)

Maßgaben Pflanzgebote
 Für die Pflanzungen sind ausschließlich autochthone Bäume, Sträucher und Obstgehölze zu verwenden. Nur in Ausnahmefällen darf gebietsfremdes Pflanzgut zum Einsatz kommen. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ansbach abzustimmen. Dies gilt entsprechend für zum Einsatz kommendes Saatgut.

Pflanzqualitäten
 (je nach Art)
 - Heister - Heister, 2 x verschult, 150-200
 - Sträucher - Sträucher, 2 x verschult, 60-100
 - Obstbäume - Hochstamm, 3 x verschult, m/o Drahtballierung, 10-12
 - Regio Saatgutmischungen - Blühwiese, Grünland

Pflanzliste
 (siehe Pkt. Grünordnungsmaßnahmen)
10. Maßnahmen zum Artenschutz
10.1 Beleuchtung
 Streulicht ist zu vermeiden. Es soll gezielte Punkt-/Fassadenbeleuchtung zum Einsatz kommen.
11. Vollzugsfristen
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zwei Jahre nach Beginn der Erschließung des Areals herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Dietenhofen hat in ihrer Sitzung vom 07.04.2025 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungs-plan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Dietenhofen hat mit Beschluss vom den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Dietenhofen, den

..... (Siegel)
 Rainer Erdel, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Gemeinde Dietenhofen, den

..... (Siegel)
 Rainer Erdel, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan wurde am gemäß §19 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Dietenhofen, den

..... (Siegel)
 Rainer Erdel, 1. Bürgermeister

Gemeinde Dietenhofen

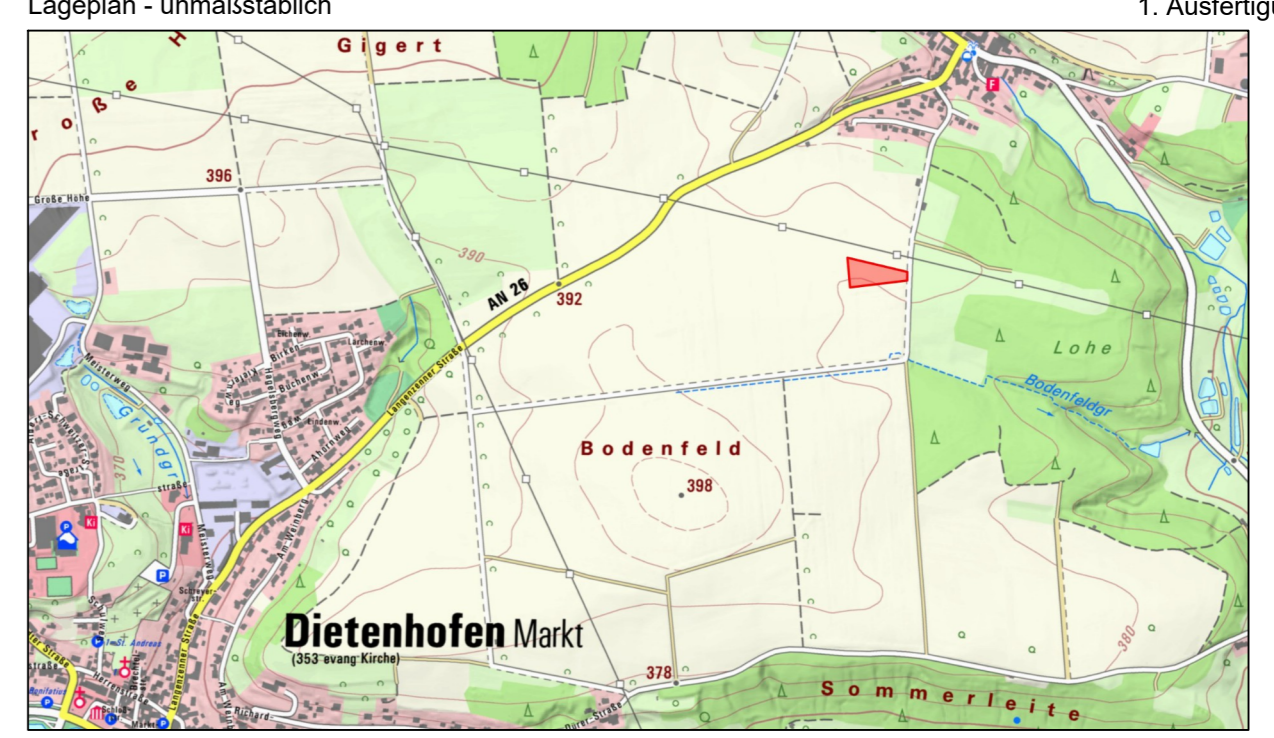
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Sondergebiet erneuerbare Energien - Oberschlauersbach" mit integriertem Grünordnungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan im Parallelverfahren mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans

Vorhabenträger: **Rudolph Biostrom GbR**
Oberschlauersbach 13
90599 Dietenhofen

Plan: **Vorentwurf**

Plan Nr.: V01 Projekt Nr.: KU025301 Maßstab: 1:500



GEFERTIGT: Stefan Schindler Marktredwitz, den 03.12.2025

GEPRÜFT: Florian Fischer Marktredwitz, den 16.12.2025

SPCTRM® Engineering
 Lindenstraße 3
 95615 Marktredwitz
 Phone: 09231-6472455