Übersichtsplan - Auszug Bayernatlas, Stand 25.03.2025 - M 1:5000

Ausgleichsfläche A1 und CEF02 auf Fl.Nr. 302 Gemarkung Unternesselbach, Gemeinde Neustadt a.d.Aisch - Auszug Bayernatlas und ALKIS, Stand 28.07.25 M 1:2500, Blau gestreift - Vogelschutzgebiet,

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 18.06.2025 die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung „Altheim West“, bestehend aus dem Planblatt und einer Begründung, Stand XX.07.2025 wurde gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.07.2025 bis XX.08.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dietersheim am XX.07.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Zum Entwurf der Einbeziehungssatzung wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit schreiben vom Planungsbüro vom XX.07.2025 beteiligt.

5. Der Gemeinderat Dietersheim hat mit Beschluss vom XX.09.25 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß §3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die Einbeziehungssatzung bestehend aus Planblatt und Begründung jeweils in der Fassung vom XX.09.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dietersheim, den _____

_____
Meyer, 1. Bürgermeister (Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB im Mitteilungsblatt Nr. XX der Gemeinde Dietersheim vom XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung „Altheim West“ ist damit gemäß §10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Sie liegt zusammen mit der Begründung ab dem XX.XX.2025 öffentlich aus und kann während der Dienstzeiten in den Räumen der Gemeinde oder auf der Homepage eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft erteilt.

Dietersheim, den _____

_____
Meyer, 1. Bürgermeister (Siegel)

## x1. Festsetzung durch Planzeichen

Füllschema der Nutzungsschablone

| | |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Vollgeschosszahl |
| Gebäudetypus | Bauweise |
| Dachform | Dachneigung |

| | |
|---|---|
| 0,3 | maximal zulässige Grundflächenzahl |
| II | maximale Zahl der Vollgeschosse |
| ED | Einzel- und Doppelhaus |
| o | offene Bauweise |
| SD+WD | Sattel- und Walmdach zulässig |
| 10°-45° | Dachneigung von 10° bis 45° zulässig |

- zu erhaltende, bestehende Bäume
- zu pflanzende Bäume gemäß Anlage01 der Begründung(CEF02) in der Ausgleichsfläche A1
- CEF03 — Steinhaufen oder Trockenmauer als Habitat für Zauneidechsen ca. 1,0 x1,0 m (CEF03)
- Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A1
- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Baugrenze
- Schutzgebiet Biotopkartierung (Flachland)

## 2. Hinweis durch Planzeichen

- vorgeschlagenes, neue Gebäude mit Wohnnutzung
- Vorgeschlagenes Gebäude für Garage, Carport und Nebennutzung
- bestehende Gebäude
- mögliche Zufahrt
- vorhandene Verkehrsfläche
- vorgesehene private Grünfläche
- bestehende Grundstücksgrenzen
- 24 — Flurstücknummer

## 3. Textliche Festsetzungen

**3.1 Nebenanlagen**
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Die Garagen- und Stellplatzverordnung ist zu beachten.

**3.2 Abstandsflächen**
Die Abstandsflächenbestimmungen gemäß Landesrecht sind zusätzlich zu den Festsetzungen der Satzung einzuhalten.

**3.3 Dächer**
Als Dacheindeckung sind graue und rote Farbtöne erlaubt. Glänzende Materialien für Dächer sind nicht gestattet. Garagendächer können als Flachdach, Pultdach, Satteldach oder Walmdach ausgeführt werden. Die Installation von Solarthermie- und/oder Photovoltaikanlagen ist erlaubt.

**3.4 Versiegelung**
Neu angelegte Zufahrten und Wege innerhalb der Grundstücke sind platzsparend zu gestalten und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

**3.5 Terrassen**
Die Überschreitung der Baugrenzen ist bei einer zum Haus gehörenden Terrasse inklusive einer Überdachung nicht zulässig.

**3.6 Einfriedungen**
Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für Kleintiere innerhalb des Gebiets sind neu errichtete Zaunanlagen ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von 10cm auszuführen.

**3.7 Außenbeleuchtung**
Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung und zum Schutz von Insekten sind Außenbeleuchtungen auf das Nötigste zu begrenzen. Das Lichtspektrum muss unter 2.700 Kelvin liegen, und die Leuchtkörper müssen geschlossen sein. Das Anstrahlen von Bäumen ist nicht gestattet.

**3.8 Grünordnung**
Die im Plan als zu erhaltenden Bäume sind zu pflegen und zu unterhalten.

Für jedes bebaute Teilgrundstück ist bei Errichtung eines Hauptgebäudes eine Zisterne mit einem Mindestvolumen von 6 m³ vorzusehen. Davon sollen 3 m³ als Retentionsvolumen zur Entlastung der Kanalisation dienen, die verbleibenden 3 m³ stehen zur Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) zur Verfügung.

Das Anlegen von Steingärten, abgesehen der Ersatzmaßnahme CEF03 ist nicht gestattet.

**3.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

**Ausgleichsmaßnahmen:**
M01: Gehölzentnahmen dürfen nur außerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) erfolgen, um brütende Vögel zu schützen. Alle notwendigen Fällarbeiten sind in die Zeit außerhalb der Brutperiode zu legen.

M02: Bodenarbeiten und das Entfernen von Steinen in potenziell für Zauneidechsen geeigneten Strukturen sind nur in den Aktivitätsphasen der Tiere zulässig:
- April bis Mai (nach Winterruhe, vor Eiablage)
- Ende August bis September (nach Schlupf der Jungtiere)

M03: Die Bäume rings um das Baufeld sind zu erhalten und während des Baus vor Schäden zu schützen (DIN 18920 beachten).

**CEF-Maßnahmen:**
• CEF01: Als Ersatz für potenziell verloren gegangene Bruthöhlen (z. B. durch gefällte Höhlungsbäume) sind drei Nistkästen am Standort oder in direkter Nähe anzubringen. Die Fluglochweite sollte 28 mm und 32 mm betragen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton. Die Kästen sind im nahen Umfeld unter Absprache einer fachkundigen Person aufzuhängen und zu betreuen.

• CEF02: Verlust von Brut- und Lebensraum durch die Fällung von Bäumen wird durch die Neupflanzung von acht heimischen, autochthonen Laubbäumen kompensiert. Die Art ist aus der Anlage 01 zu wählen und kann mit der Ausgleichsmaßnahme A1 kompiniert werden.

• CEF03: Die beim Entfernen freigelegten sonnigen Steinstrukturen (z. B. Trockenmauern, Steinhaufen), die als Habitat für Zauneidechsen geeignet sind, sollen an geeigneter Stelle im Geltungsbereich als neuer Lebensraum aufgeschichtet werden.

**Ausgleichsflächen:**
Als Ausgleichsmaßnahme A1 für den Eingriff wird auf einem separaten, nahegelegenen Ackergrundstück (Flur-Nr. 302 der Gemarkung Unternesselbach, Stadt Neustadt a.d.Aisch) ein Waldmantel an den bestehenden Wald, der als Vogelschutzgebiet eingetragen ist, angelegt. Aufbauschema und Pflanzarten sind der Begründung und der Anlage 01 zu entnehmen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind durch gleichartige Arten zu ersetzen. Eine Einzäunung der Ausgleichsfläche ist nicht zulässig.

## 4.Textliche Hinweise

**4.1 Wasserwirtschaft**
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach §19 gem. Wasserhaushalts-gesetz ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und nach dem Immisionsschutzrecht wird hingewiesen. Für die Lagerung von Öl sind besondere Vorschriften zu beachten.

Überflutung in Folge von Starkregen
Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).
Der Starkregen-Risikosteckbrief für den Geltungsbereich wurde geprüft. Für das Plangebiet konnten keine besonderen Risiken festgestellt werden. Zur Minimierung potenzieller Gefährdungen wird auf die in den beigefügten Unterlagen enthaltenen Empfehlungen zur Risikoreduzierung verwiesen.

Grundwasser und Grundwasserflurabstand
Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich der Einbeziehungssatzung nicht bekannt. Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

**4.2 Denkmalschutz**
Sollten im Satzungsbereich Bodenfunde angetroffen werden, so ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Auf die gesetzliche Meldepflicht Art. 7 und 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

**4.3 Landwirtschaft**
Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und land-wirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) wird hingewiesen.
Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.
Die erforderlichen Grenzabstände zu den benachbarten Landwirtschaftsflächen sind durch die Grundstückeigentümer einzuhalten.

GEMEINDE DIETERSHEIM
Landkreis Neustadt an der Aisch - Bad Windsheim

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG
gemäß §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Altheim West"

ENTWURF

MASSSTAB 1:500

Fassung 27.08.2025

KELLERMANN INGENIEURBÜRO
JONAS KELLERMANN M.ENG.
NÜRNBERGER STR. 36
91413 NEUSTADT/AISCH
Tel. 09161/8890-0
INFO@KELLERMANN.ING
WWW.KELLERMANN.ING