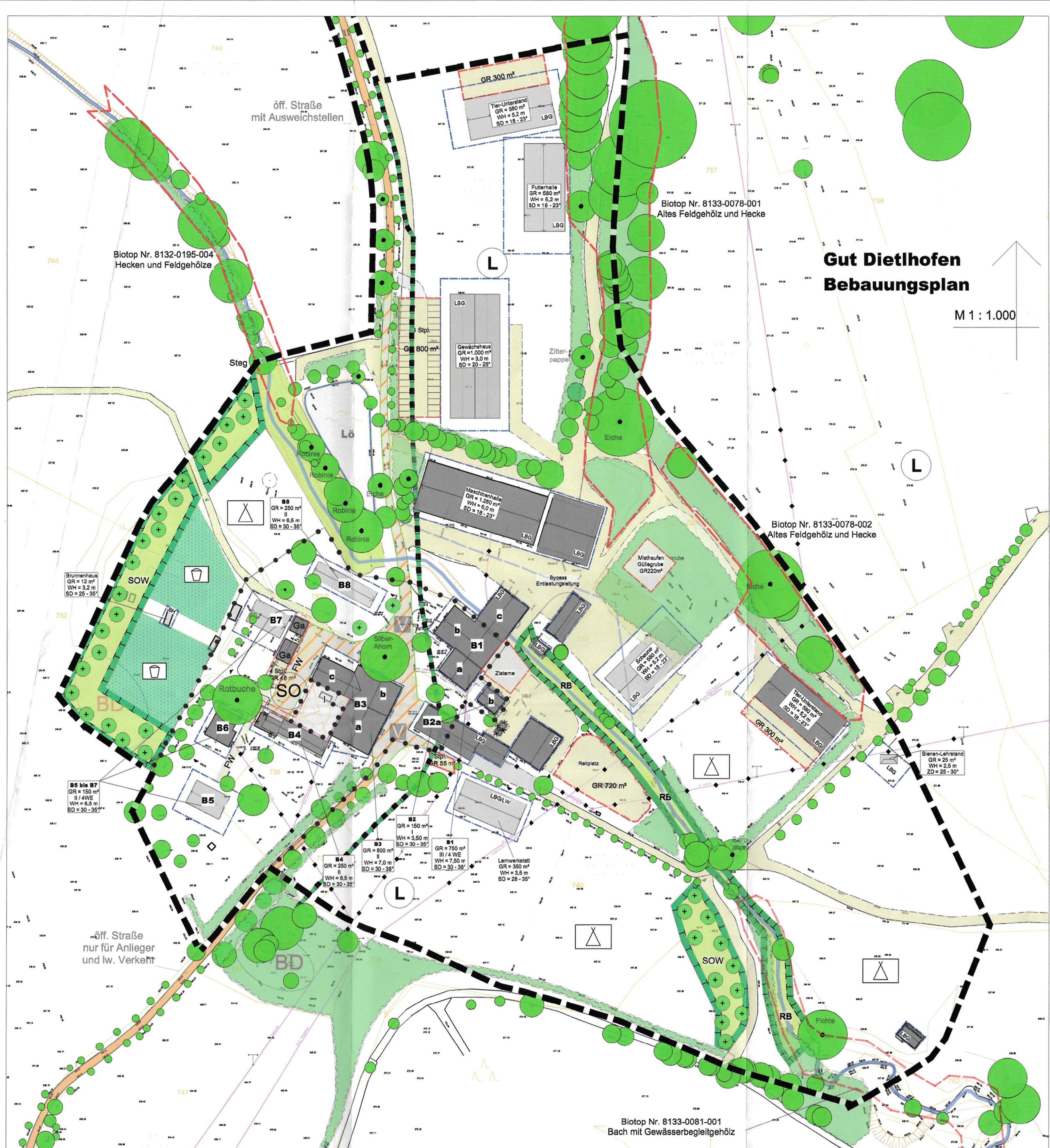
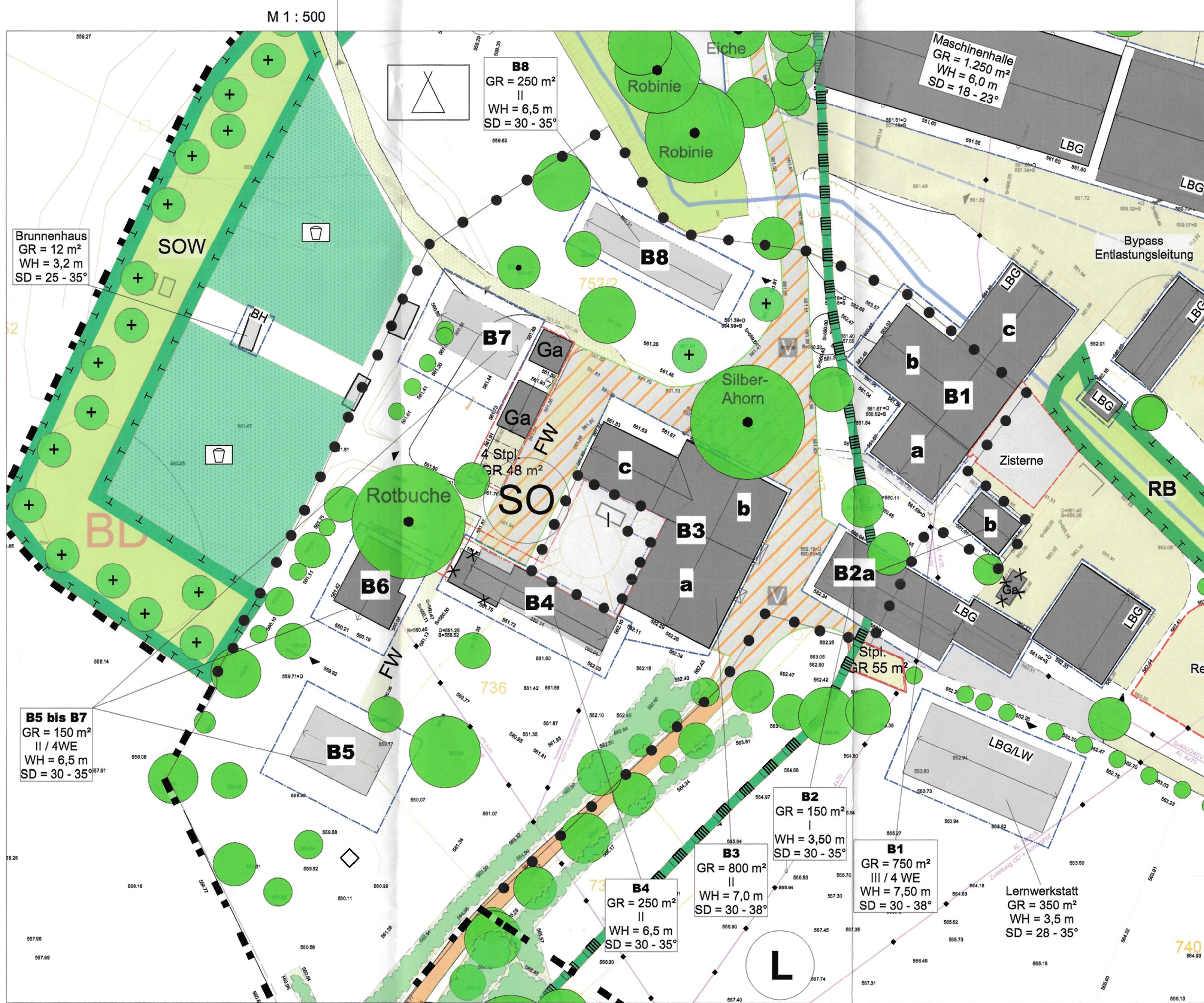




Gut Dietlhofen Ausschnitt Sondergebiet



Die Stadt Weilheim i.OB. erstelt auf Grundlage der §§ 1a, 2 Abs. 1 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 81 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO i.d.F. v. 14.08.2007), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicheneinrichtung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diesen vom Landschafts-Architekten Joseph Wurm, Weilheim i.OB., gefertigten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Gut Dietlhofen" als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich; Abgrenzung
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Sondergebiet und landwirtschaftliche Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Art der Nutzung in den Bauräumen B1 - B8 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als (SO) Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gutshof mit therapeutischer Kinder- und Jugend-Erholungseinrichtung, Begegnungszentrum und Seminarbetrieb" festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen: landwirtschaftliche Nutzung mit Tierhaltung, gartenbauliche Nutzung, Wohnungszuweisung, kirchliche und kulturelle Veranstaltungen, Gästezimmer mit dazugehörigen Versorgungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche, Räume für Bildung, Symposien und Seminare, Räume für die Verwaltung des Gutes, Gutsküche, Räume für Gesundheitsvorsorge, Räume für humanitäre Hilfe (z.B. Asylbewerber), Abstell- und Lageräume, Hofladen mit funktionell angelegtem Tagescafé und Backstube, Stellplätze und nachhaltige Energieversorgung (Geothermie / Bioeinkaufszentrum / Solaranlagen / etc.).

Freiflächen für Spiel, Spaß und Sport, Zeltplätze und Meditationsbereich (Brunnenhaus). In den einzelnen Bauräumen sind jeweils nur folgende Nutzungen zulässig:

- Bauraum B1 a: Wohnnutzung für Mitarbeiter, Praktikantenzimmer b: 1 Wohnung für 3 Personen; 5 Zimmer für Therapeuten/Fachkräfte und Aufenthaltsraum mit Gemeinschaftsküche sowie Bad / WC c: Scheune; Lagerfläche; zentrale Energieversorgung und Heizungsanlage

- Bauraum B2 a: Tagescafé b: Backstube und Kühlräume; funktionell dem Tagescafé angegliedert

- Bauraum B3 a: Empfang, Büros, Küche mit Seminarräumen, Gutsverwaltung, b: Hofladen, Gutsküche und Abstellräume, Mehrzweckraum c: Begegnungsraum

- Bauraum B4: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B5: Gästehaus mit 2 Apartments und 2 Wohnungen mit je 3 Zimmern; Gemeinschaftsraum, Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B6: Gästehaus mit 2 Apartments und 2 Wohnungen mit je 3 Zimmern; Gemeinschaftsraum, Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B7: 2 Betriebswohnungen mit je 3 Zimmern, Küche, Bad / WC Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B8: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B9: Gästehaus mit 2 Apartments und 2 Wohnungen mit je 3 Zimmern; Gemeinschaftsraum, Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B10: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B11: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B12: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B13: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B14: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B15: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B16: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B17: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B18: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B19: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B20: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B21: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B22: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B23: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B24: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B25: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B26: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B27: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B28: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B29: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B30: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B31: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B32: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B33: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B34: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B35: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B36: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- Bauraum B37: Kinderhaus mit 8 Zimmern; Speisesaal und Küche, Gemeinschaftsraum, Büro zur Leitung des Hauses, Wohnnutzung für Gruppen-Betreuer; Lagerfläche und Technikräume

- 5.8 Metalldeckungen sind für landwirtschaftliche Gebäude als Ausweichstelle zulässig, aber nur in den Farben rot, rotbraun oder braun bei nicht blendendem Material.
- 5.9 Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig, wobei diese dann nahe an und parallel zu der Dachfläche liegen müssen und als einheitliche, geschlossene Anlage zusammenhängend anzurorden sind. Eine Aufständerung dieser Anlagen ist nicht zulässig.
- 5.10 Dachneigungen sind unzulässig.
- 5.11 Dachgauben und Zwerggiebel sind bei einer Dachneigung unter 35° unzulässig.
- 5.12 Bei Dachneigungen über 35° sind Dachgauben dann zulässig, wenn sie sich innerhalb der Dachfläche unterordnen, ihr Öffnungsgemäß (Rohbauteile) höchstens 2,0 m beträgt, sie zueinander einen Abstand von mindestens der doppelten Breite einer Gaube einhalten und wenn sie knappe oder keine Vordächer erhalten. Dachgauben und Zwerggiebel dürfen zusammen höchstens 40 % der Gebäudelänge einnehmen.

- 5.13 Zwerggiebel bzw. Zwerggiebelvorbauten sind zulässig, wenn sie sich flächeneben aus der darunterliegenden Außenfassade "hoch"-entwickeln und deren Traufe über der des Hauptgebüdes liegt, wenn ihr First mind. 1m tiefer unter dem First des Hauptgebüdes liegt und wenn die Dachneigung der des Hauptgebüdes entspricht.

- Als Zwerggiebel gelten auch entsprechende Gebäudevorbauten von bis zu 3 m Ausladung.
- 5.14 Wiederkehre als Anbauten mit gegenläufigem Dach und einer Ausladung ab 3 m sind zulässig, wenn sie sich dem Hauptgebäude unterordnen und die Traufe der Wiederkehr bündig an die Traufe des Haupthauses anschließt. Die Firstlinie sollte mind. 0,50 m tiefer als die des Hauptgebüdes sein.

- Pro Gebäudeseite ist maximal eine Wiederkehr mit höchstens 30 % der Gebäudelänge zulässig.

- 5.15 Außenwände sind als verputzte, gestrichene oder holzverschaltete Flächen auszuführen. Landwirtschaftliche Betriebsgebäude (LBG) sind als Holzkonstruktion zulässig.

- 5.16 Zierputze jeglicher Art und Holzbalkenhäuser in sichtbaren Rundstämmen sind unzulässig.

- 5.17 Grelle Farbgebungen, auch von Dächern, sind unzulässig.

- 5.18 Die Verwendung von farbttransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. sind unzulässig, ebenso Sichtschutzwände aus Strohmaten.

- 5.19 Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. zur Freilegung von Kellergeschoßen, sind unzulässig. Geländeveränderungen im Zusammenhang mit funktionellen Erfordernissen bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebüden (z.B. Auffahrten, Abfahrten) sowie im Rahmen der Geländeangleichung wegen maximaler Wandhöhen sind zulässig.

- 5.20 Sofern konstruktive Notwendigkeiten nicht entgegenstehen, sind Stützmauern bis max. 2 m Höhe als Trockenmauern, z.B. mit Wasserbausteinen, Gabionen etc. auszuführen und dauerhaft zu begrünen.

- 5.21 Sonstige untergeordnete Geländeveränderungen bis max. 1,0 m sind zulässig, wobei Stützmauern als Trockenmauern o.ä. anzulegen sind.

- 5.22 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.23 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.24 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.25 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.26 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.27 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.28 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.29 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.30 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.31 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.32 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.33 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.34 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.35 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.36 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.37 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.38 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.39 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.40 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.41 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.42 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.43 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.44 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.45 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.46 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.47 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.48 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.49 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.50 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.51 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.52 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.53 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.54 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.55 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.56 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 5.57 Höhenlage der Hauptgebäude: Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf max. 0,30 m über dem unveränderten Gelände an der ungünstigsten Stelle liegen.

- 6.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für die Neuvorsierung und -überbauung sowie 3.800 m² artenreiche Streuobstwiesen angelegt und ca. 2.900 m² des verbauten Baches renaturiert.
- 6.12 Die geschützten Biotopflächen sowie die geplanten Ausgleichsflächen dürfen durch jegliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

9. Wasserflächen
- 9.1 Hartdach, zu erhalten und ökologisch zu verbessern
- 9.2 Wasserfläche, Nutzung als Lösschicht mit 2 Entnahmestellen
- 9.3 Geo Geothermie-Quelle

10. Einfriedungen
- 10.1 Zulässig sind sockellose Holzläune, als Staketten mit einer Höhe von max. 1,20 m um die ortsbildprägenden Freiflächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen auch mit Koppelpastangen eingezäunt werden.
- 10.2 Knotenritzerzaun und Maschendrahtzaun sind zulässig, jedoch mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- 10.3 Anstelle von Einfriedungen können auch dicht wachsende Laubbäume vorgesehen werden (z.B. Hainbuche, Liguster), sowie geschnittene Eibenhecken.

11. Sonstige Festsetzungen
- 11.1 Vorhandene Freileitung für die Elektroversorgung

12. Nachrichtliche Übernahme von Planzeichen
- 12.1 Landschaftsschutzgebiet "Hartlandschaft"
- 12.2 lt. Art. 10 Bayer. Naturschutzgesetz
- 12.3 Amtl. Biotop mit lfd. Nummer, z.B. hier: Nr.8133-007-001

- 12.3 Altes Feldgehölz und Hecke
- 12.3 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.

- Hierüber ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Hofgarten 4, 80539 München, Tel. 089/2114-265, sofort zu informieren.

- B) HINWEISE
1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. 760 Flurstücksnummer 760 (FL.Nr.)
3. bestehendes Gebäude
4. abzubrechendes Gebäude
5. vorgeschlagene Gebäudestellung für den Neubau
6. Kataster Darstellung: Überdeckung
7. 563,80 Bestandsfläche, z.B. 563,80 m²
8. bestehende Böschung
9. B1 Bezeichnung des Bauräume, z.B. Bauraum B1
10. vorhandene Container; Technik für Geothermiequelle

- Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist die Schneelast gemäß DIN 1055, Schneelastzone I maßgeblich.
12. Die Abwasserbeseitigung der hiesigen Abwässer der einzelnen Bauvorhaben erfolgt wie bisher über hausgene Kienkärnanlagen.

13. Das Sondergebiet ist im Endausbau an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Das Trinkwasser der hausgene Quelle kann weiterhin genutzt werden.
14. Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücken flächig über Rinnen zu versickern. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist hierbei nachzuweisen. Soweit möglich soll es in Zisternen gesammelt und im Gartenbaubetrieb zur Bewässerung verwendet werden. Vorrangig ist bei jedem Einzelbauvorhaben die Speicherung und Wiederverwendung zu prüfen. Die Anforderungen an das erdnährstofffreie Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagsfreileitungsverordnung NWRFV- und den zugehörigen technischen Regeln -TRENGW- zu entnehmen.

15. Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 19815 Blatt 3 ist zu beachten.
16. Zur Energieeinsparung soll dem Einsatz von Sonnenkollektoren und Wärmepumpen Vorschub geleistet werden. Sinnvoll sind größere Fensterflächen nach Süden und Südwesten, nach Norden und Nordosten möglichst kleine Fensterflächen und hier auch höhere Dämmung der Außenwände. Für die Wohnnutzung der Hauptgebäude soll durch geeignete Maßnahmen ein Niedrigenergiestandard erreicht werden.

- Der maximale Heizenergiebedarf von 50 kWh pro m² Wohnfläche im Jahr soll nicht überschritten werden.
17. Jedem Bauantrag und jeder Bauanzeige ist ein Baumbestands- und Freiflächen-Gestaltungsplan mit den Inhalten laut einschlägiger Merkblätter beizufügen.
18. Bei jedem Bauantrag, bei dem Wohnungen geändert oder neu errichtet werden, ist eine Gesamtaufstellung der im Geltungsbereich vorhandenen bzw. geplanten Wohnungen beizufügen.

- Nach § 213 BauGB kann mit Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den zu erhaltenden Baumbestand beseitigt oder beschädigt.
- Nach Artikel 79 BayBO kann mit fünftausend Euro Geldbuße belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften nach Art. 61 BayBO zuwider handelt oder den schützenden Gehölzbestand beseitigt.

- Die Übersichtskarte Gut Dietlhofen zeigt die Erschließung für den motorisierten Verkehr, die Radfahrer und die Fußgänger auf. Der motorisierte Verkehr kann nur von Norden her das Gut anfahren.

8. Grünordnung und Ökologie
- 8.1 Markanter Baum mit Artangabe, zu erhalten
- 8.2 Baumbestand, zu erhalten oder mit heimischen, autochthonen
- 8.3 freiwachsende Heckengehölze, zu erhalten oder mit heimischen, autochthonen (gebietsheimischen) Pflanzen zu ersetzen
- 8.4 Obstbaum, zu pflanzen
- 8.5 Private Grünfläche für Spiel, Spaß und Sport
- 8.6 Temporärer Jugend-Zeltplatz; alternative Standorte
- 8.7 Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Anlage einer artenreichen Streuobstwiese
- Renaturierung des Bachlaufes

- 8.8 Des Niederschlagswasser von Straßen und Wegen ist am Rande breitflächig über die belebte Bodenzone abzulassen und zu versickern.
- 8.9 Die zu erhaltenden Gehölze sind auch während der Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen, (DIN 18202: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

- 8.10 Gesetzlicher Artenschutz
- Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 17.11.2016 festgelegten Maßnahmen für die betroffenen Tierarten (Fledermäuse, Zauneidechsen und Europäische Vogelarten) sind jeweils rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme umzusetzen.
- Bei allen Bauarbeiten mit möglichen Auswirkungen auf Fledermaus-Quartiere sind die allgemeinen Belange des Fledermaus-Schutzes zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere am Gebäude B3b die holzverschaltete Nord- und Ostfassade und am Gebäude B2a die an der Holzverschalung angebrachten Fledermauskästen.

- Bereiche mit Vorkommen von Zauneidechsen sind mit besonderer Sorgfalt bei Planung und Umsetzung zu behandeln. Dies betrifft i.W. den ehemaligen Geothermie-Böhrplatz sowie den Bereich nördlich der Maschinenhalle einschl. Umfeld.
- Bei drohendem Verlust von Lebensräumen der Zauneidechse sind mind. 1-2 Jahre vor dem Eingriff über CEF-Maßnahmen geeignete Auswahl- und Ersatz-Lebensräume herzustellen.

- Fällarbeiten von Bäumen und Gehölzen sind ausserhalb der Vogel-Strutzeit durchzuführen, also nur vom 1.10 bis 28.02.
- Es ist zu jeder Baumaßnahme eine ökologische Baubegleitung mit einer anerkannten Fachkraft (Biologen) rechtzeitig zu Planungsbeginn und im weiteren Bauablauf zu beteiligen, auch für alle Detailplanungen.

- 8.11 Als Ausgleichsmaßnahmen für die Neuvorsierung und -überbauung sowie 3.800 m² artenreiche Streuobstwiesen angelegt und ca. 2.900 m² des verbauten Baches renaturiert.
- 8.12 Die geschützten Biotopflächen sowie die geplanten Ausgleichsflächen dürfen durch jegliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

9. Wasserflächen
- 9.1 Hartdach, zu erhalten und ökologisch zu verbessern
- 9.2 Wasserfläche, Nutzung als Lösschicht mit 2 Entnahmestellen
- 9.3 Geo Geothermie-Quelle

10. Einfriedungen
- 10.1 Zulässig sind sockellose Holzläune, als Staketten mit einer Höhe von max. 1,20 m um die ortsbildprägenden Freiflächen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen auch mit Koppelpastangen eingezäunt werden.
- 10.2 Knotenritzerzaun und Maschendraht