

Die große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Bayerischen (BayUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 2015 I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung in der Grundfläche in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.09.2019 (BGBl. I S. 1548)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568), geändert durch Erlass des BayerMin-Verf. 14.VIII/4, VI, 3-VIII/5, VI, 4-VIII/5 - vom 9. 9. 2019 (GVBl. S. 89)
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) – BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.03.1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 459)

Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Sondergebiet „Eilwanger Straße“ Stadt Dinkelsbühl

§ 1. Geltungsbereich
 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht in der Fassung vom ...2016 mit dem auf diesem verordneten teilweisen Planzeichnung. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, dem daneben vermerkten teilweisen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom ...2016.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die „Kr AN 45“ mit der Fl.Nr. 2032 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Süden durch die „Eilwanger Straße“ mit der Fl.Nr. 1957 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten durch die „Eilwanger Straße“ mit der Fl.Nr. 2057/1, 2057 (Vornbebauung, bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Norden durch die Fl.Nr. 2030 (landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl

Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2031 - 2034, 2035 (teilw.), und 2055 - 2056 der Gemarkung Dinkelsbühl

§ 2. Inkrafttreten:
 Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsschlusses vom ...2016 gemäß § 10 BauGB am ...2016 rechtsverbindlich.

Größe Kreisstadt Dinkelsbühl, den ...2016
 Dr. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 Der Geltungsbereich wird in insgesamt 6 Zonen gegliedert, diese sind im Planteil dargestellt.

Zone 1, 4 und 6 : Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Schulungs- und Konferenzzentrum
 zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Konferenzräume
- Schulungs- und Seminarräume
- Veranstaltungssäle
- Interne oder gastronomische und technische Einrichtungen
- Büros
- Sonstige Nebenräume wie Sanitärräume, Lagerräume usw.

Zone 2 : Sondergebiet Kino
 Das Sondergebiet Kino dient der Unterbringung eines Kinogebäudes mit Gastronomie
 zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Kinogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nutzung für Veranstaltungen

Zone 3 : Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Parkhaus
 Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung eines Parkhauses
 zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Parkhaus

Zone 5 : Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hotel
 Das Sondergebiet dient zu Zwecken des Betriebswesens und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, sowie zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung
 zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Gebäude und Anlagen des Betriebsbetriebs bis zu 350 Betten sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebeneinrichtungen (z.B. Hotelverwaltung)
- Räume die für die Gesundheit und Erholung dienenden Berufe (z.B. Massage und Kosmetik)
- Schank- und Speisewirtschaften

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 20 BauNVO)
 Der Planbereich wird in vier Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen 1-6 die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschosshöhe sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO)
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Zonen mit unterschiedlicher baulicher Nutzung aufgeteilt. Die Höhe der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Für die Zonen sind folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

- Zone 1 und 3: 12 m
- Zone 2: 18 m
- Zone 4 und 6: 10 m
- Zone 5: 20 m

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 In allen Zonen wird eine abweichende Bauweise > 50 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO)
1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs.1 BauNVO)
 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Fassaden
 Bauweise und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudaußenseiten unzulässig.

2.2 Dächer
 Zulässig sind Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 10 °

2.3 Abstandsflächen
 Für die Zonen des Sondergebietes sind folgende Abstandsflächen festgesetzt:

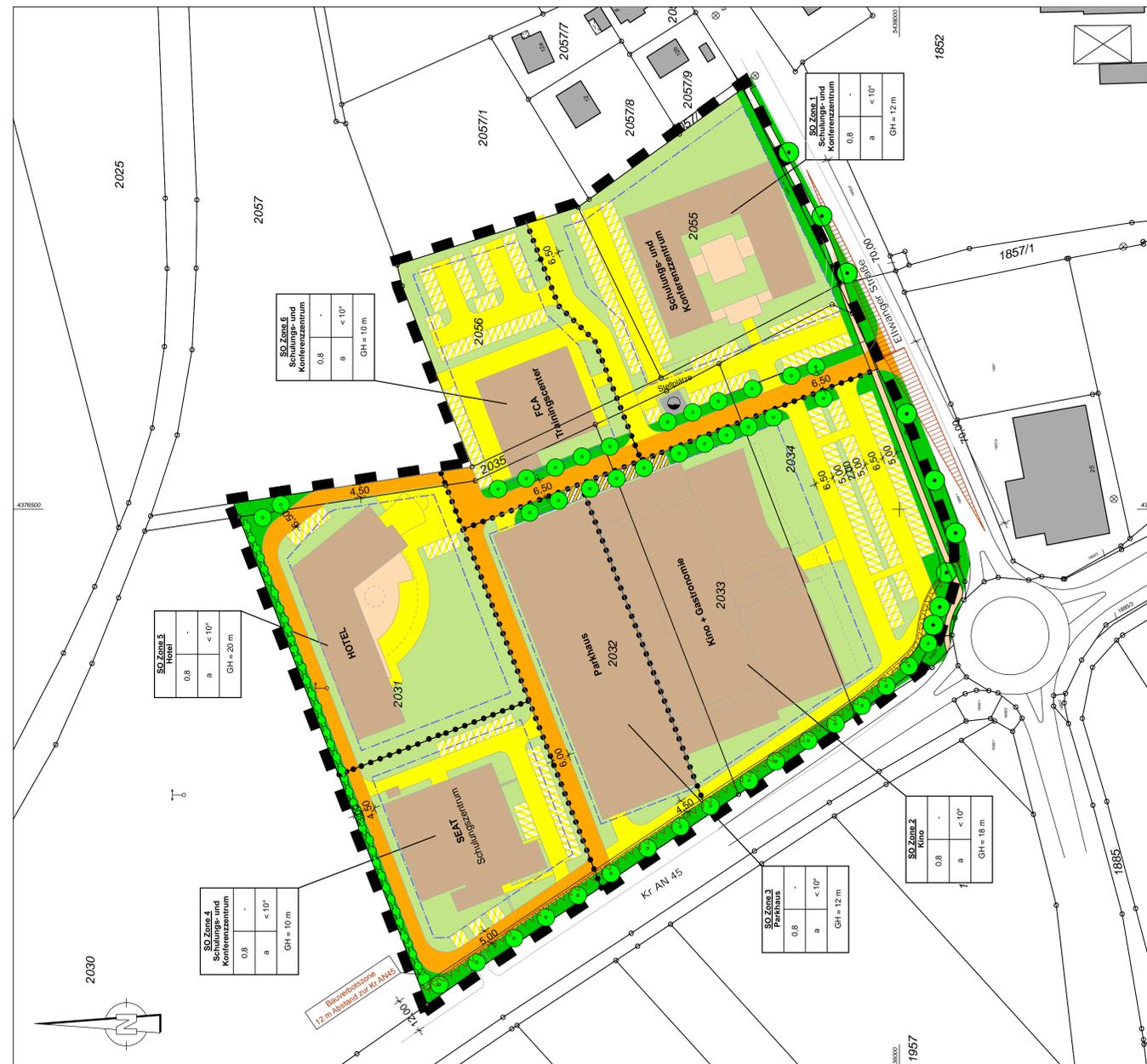
- Zone 1,2,3,4 und 6: 0,6 H
- Zone 5 (Hotel): 0,25 H

2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen
 Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1 m über bzw. 1 m unter die natürliche Geländeoberfläche sind zulässig

2.5 Einfriedungen
 Einfriedungen sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
 Mauern und Stützmauern bis zu einer Höhe von 1 m ab der natürlichen Geländeoberfläche sind zugelassen.

3. Hinweise
3.1 Fassadenbegrenzung
 Zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade werden Fassadenbegrenzungen aus der Liste nach 3.1 empfohlen.

3.2 Bodenkennlinie
 Bei allen Bodeneingriffen muss mit archaischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archaischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Beim Auffinden von Bodendenkmalen bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingefäße, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, die Untere Denkmalschutzbehörde in der Stadt Dinkelsbühl bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Nürnberg zu verständigen. Die Arbeiten sind für diesen Fall sofort einzustellen, bis die Denkmalschutzbehörde über das weitere Vorgehen entschieden hat.



Verfahrensvermerke
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Sondergebiet „Eilwanger Straße“ Stadt Dinkelsbühl

a) Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am ...2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Eilwanger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2016 öffentlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am ...2016 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ...2016 bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...2016 wurde in der Zeit vom ...2016 bis einschließlich ...2016 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom ...2016 bis einschließlich ...2016 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am ...2016 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsauslegung erfolgte am ...2016.

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom ...2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom ...2016 bis einschließlich ...2016 beteiligt.

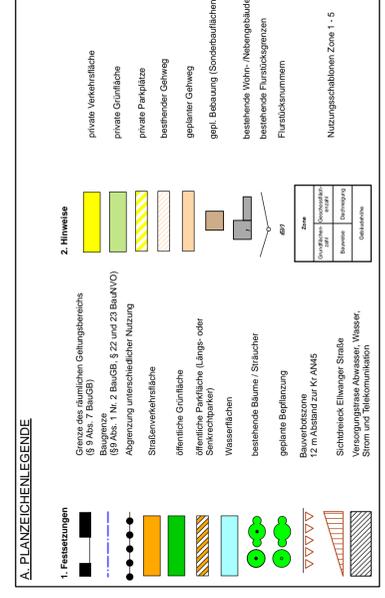
f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...2016 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...2016 bis einschließlich ...2016 öffentlich ausgelegt.

g) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom ...2016 die Aufstellung vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Eilwanger Straße“ in der Fassung vom ...2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dinkelsbühl, den ...2016
 Dr. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)

h) Der Satzungsschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eilwanger Straße“ wurde am ...2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Eilwanger Straße“ ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Dinkelsbühl, den ...2016
 Dr. Hammer, Oberbürgermeister (Siegel)



Große Kreisstadt Dinkelsbühl



Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Eilwanger Straße“

- Vorentwurf -

Planteil: Maßstab 1:1.000

Satzung einschließlich Festsetzungen

Stand 30.11.2016

Vorhabensträger: DHM GmbH in Gründung
 Gademannstraße 8
 91550 Dinkelsbühl