

Die große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 2015 I S. 1722)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I.S. 1548)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. 5. 2016 (GVBl. S. 89)
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) – BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796 ff.), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Gouvernement-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458)

folgenden Bebauungsplan als

## **Satzung**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Ellwanger 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 den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan mit Integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen 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. 2002 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Süden durch die „Ellwanger Straße“ mit der Fl.Nr. 1949/1 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten durch die Fl.Nrn. 2057/10, 2057/8, 2057/1, 2057 (Wohnbebauung, bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Norden durch die Fl.Nr. 2030 (landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl

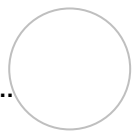
Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2031 - 2034, 2035 (teilw.), und 2055 - 2056 der Gemarkung Dinkelsbühl

#### **§ 2: Inkrafttreten:**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom \_\_.\_\_.2016 gemäß § 10 BauGB am \_\_.\_\_.2016 rechtsverbindlich.

**Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den \_\_.\_\_.2016**

.....  
**Dr. Hammer, Oberbürgermeister**



(Siegel)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE 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
- Veranstaltungssaal
- Erforderliche gastronomische und technische Einrichtungen
- Büroräume
- Sonstige Nebenräume wie Sanitäranlagen, Lagerräume usw.

##### **Zone 2 : Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Kino**

Das Sondergebiet Kino dient der Unterbringung eines Kinogebäudes mit Gastronomie

zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Kinogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nutzung zu 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 Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, sowie zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlichen Erholung.

zugelassen sind folgende Nutzungen:

- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsbetriebes mit 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)

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**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind an Gebäudeaußenflächen 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: 0,5 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 Geländeoberkante 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 Fassadenbegrünung**

Zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassade werden Fassadenbegrünungen aus der Liste nach 3.1 empfohlen.

### **3.2 Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, 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

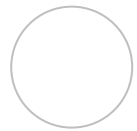
### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ Stadt Dinkelsbühl

- a) Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Ellwanger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_.\_\_.2016 ortsüblich 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 bekanntgemacht.
- 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 Öffentlichen Auslegung 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 Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Ellwanger Straße" in der Fassung vom \_\_.\_\_.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Dinkelsbühl, den \_\_.\_\_.2016

.....

**Dr. Hammer, Oberbürgermeister**



(Siegel)

- h) Der Satzungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ellwanger Straße“ wurde am \_\_.\_\_.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ellwanger Straße“ ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

Dinkelsbühl, den \_\_.\_\_.2016

.....

**Dr. Hammer, Oberbürgermeister**



(Siegel)