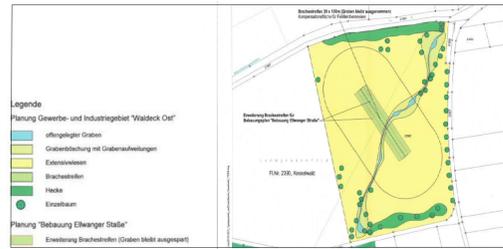


Ausgleichsfläche



Legende
Planung Gewerbe- und Industriegebiet 'Waldack-Orf'
offenlegiger Grün
Grünfläche mit Grünabstreifen

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. 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 14.06.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Eintrag des BayVerfGH - Vt. 14-VI-14, Vt. 3-VIII-15, Vt. 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, in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 790 ff.), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Governments-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 31.05.2017 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 31.05.2017.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
- im Westen durch die „Kreistraße 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, 2057/6, 2057/7, 2057 (Wohnbebauung, bzw. landwirtschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Norden durch die Fl.Nrn. 2030 und 2057 (arbeitschaftliche Nutzflächen) der Gemarkung Dinkelsbühl sowie durch Fl.Nr. 2026 (F 135 – Alter Postweg) der Gemarkung Dinkelsbühl

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2031 - 2034, 2035 und 2055 - 2059 der Gemarkung Dinkelsbühl

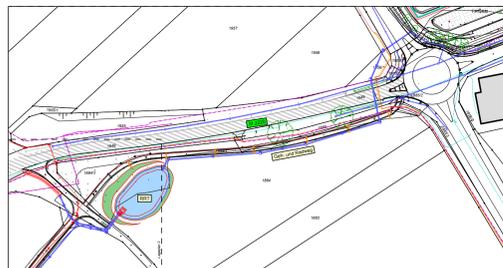
§ 2. Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:
1. Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 31.05.2017
2. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 23.02.2017

§ 3. Inkrafttreten
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 31.05.2017 gemäß § 13 BauGB am ...2017 rechtsverbindlich.

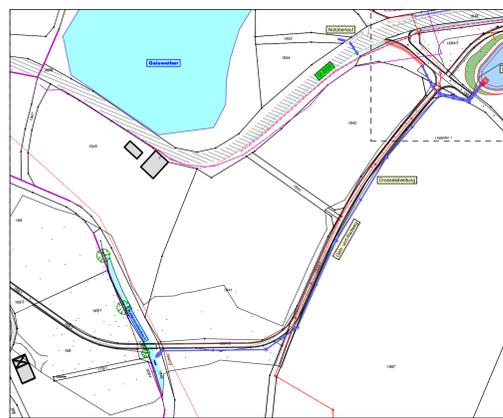
Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den ...2017
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Oberflächenentwässerung

Lageplan 1 (Maßstab 1:2000)



Lageplan 2 (Maßstab 1:2000)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauVO)
Der Geltungsbereich wird in insgesamt 5 Zonen gegliedert, diese sind im Planbild dargestellt.
Zone 1, 3 und 5 : Sondergebiet gem. § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung Schulungs- und Konferenzzentrum
zugelassen sind folgende Nutzungen:
- Konferenzräume
- Schulungs- und Seminarräume
- Veranstaltungsaal
- Erforderliche gastronomische und technische Einrichtungen
- Büroläume
- Wohnen (gilt nur für die Außenstelle der Landesfinanzschule)
- Sonstige Nebenräume wie Sanitäranlagen, Lageräume usw.
Zone 2: Sondergebiet gem. § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung Parkhaus und Kino
Das Sondergebiet dient zur Unterbringung eines Parkhauses und Kinogebäude mit Gastronomie
zugelassen sind folgende Nutzungen:
- Parkhaus
- Kinogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften
- Nutzung zur Veranstaltung
Zone 4: Sondergebiet gem. § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung Hotel
Das Sondergebiet dient zu Zwecken des Beherbergungsgewerbes und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen, soweit sich zur sportlichen Freizeitgestaltung und gesundheitlicher Erholung
zugelassen sind folgende Nutzungen:
- Gebäude und Anlagen des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 350 Betten sowie den dazugehörigen betriebsbezogenen Nebenrichtungen (z.B. Hotelverwalter)
- Räume für die Gesundheit- und Erholung dienlicher 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 BauVO)
Der „Anbauwert“ 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 BauVO)
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 Geschosszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.
1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauVO)
Für die Zonen sind folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:
- Zone 1: 12 m
- Zone 2: 14 m
- Zone 2 und 5: 10 m
- Zone 4: 20 m
1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO)
In allen Zonen wird eine abweichende Bauweise > 50 m festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauVO, § 14 Abs. 1 BauNO)
1.4.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 1 BauNO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Eintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung bestimmt.
1.5 Schallmmissionsschutz
Den folgenden Festsetzungen liegen die schallmmissionsschutzrechtlichen Untersuchungen des Ingenieurbüros für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH & Co. KG, Nürnberg, Bericht 13291.1 vom 09. März 2017 in der 1. Änderung durch Bericht 13291.1a vom 17.03.2017, in der 2. Änderung 13291.1b vom 30.03.2017 zugrunde.
Schallmmissionsschutz (Geweberausbreitung)
Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente Lw nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:
Tabelle: Schallemissionskontingent gemäß DIN 45691 Lw in dB
Tabelle: Richtungssektor und Sektorgrenzen
Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß-Krüger-Koordinatensystem:
X = 4379380 (Rechtswert) y = 5438100 (Hochwert)
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden: 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schallmmissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Sektorgrenze).

Des Weiteren wird die Aufnahme folgender Hinweise empfohlen:
Im Plangebiet kann es zu erhöhten Verkehrsausräummissionen durch Straßenverkehre außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs sowie durch Parkplatzauslässe kommen. Für schalltechnisch empfindliche Nutzungen (Bürotimmer im Hotel, Unterrichts- und Vortragssäle in den Schulungscentern) wird eine schalltechnische Begleitung im Rahmen der Ausführungsplanung sowie der Einsatz angepasster passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) empfohlen.
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°
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 und 5: 0,5 H
- Zone 4 (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. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 20 BauGB)
3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
3.1.1 Innere Durchgrünung
Um eine ausreichende Durchgrünung im Plangebiet zu gewährleisten werden folgende Maßnahmen auf den Grundstücken festgesetzt:
Die Grünflächen und Gewässerflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gartnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten.
Pro angefangenen 500 m² private Grünfläche auf einem Grundstück ist ein standortgerechter, heimischer Baum 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Zusätzlich pro 700 m² Fläche auf einem Grundstück ein standortgerechter, heimischer Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität für die Baumpflanzungen ist 3xv (Hochstämme) Stammumfang 14-16 cm.
Auf den privaten Grünflächen sind an den im Plan eingetragenen Standorten Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzpflanzen entsprechend der Planvorgaben zu pflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten.
Einem Baugrant ist ein Freiflächenstellungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten.
Begrünung auf öffentlichen Grünflächen und des öffentlichen Straßenraums
Um das Plangebiet in die Landschaft einzubinden, erfolgt die Pflanzung bzw. die Erhaltung von Baumreihen im Westen und Süden des Baugebietes sowie von Einzelbäumen im Nordosten des Baugebietes. Weitere Baumpflanzungen erfolgen im Bereich der Parkplätze an der zentralen Erschließungsstraße. Als Gehölzarten für die Eingrünungsmaßnahmen an den Straßen sind großwüchsige standortgerechte, heimische Baumarten 1. und 2. Ordnung zu verwenden, die für den Straßenraum geeignet sind. Mindestqualität für die Baumpflanzungen ist 3xv (Hochstämme) Stammumfang 14-16 cm. Soweit im Bereich der Baumreihen bereits Bäume vorhanden sind, werden diese erhalten.

Verfahrensvermerk
Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
Sondergebiet
„Ellwanger Straße“
Stadt Dinkelsbühl
a) Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 30.11.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Ellwanger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2016 ersichtlich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde ebenfalls am 30.11.2016 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde (gleichzeitig mit der Information der Öffentlichkeit zur Aufstellung) ebenso am 13.12.2016 bekannt gemacht.
b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.11.2016 wurde in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 in Form einer Auslegung durchgeführt.
c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 frühzeitig beteiligt. Die Nachbargemeinden wurden in dieser Zeit zwecks gegenseitiger Abstimmung der Baupläne gem. § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.
d) Der Stadtrat hat am 22.02.2017 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander und den Behörden sowie den Trägern sonstiger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden am 22.02.2017 einen ersten Billigungsbeschluss gefasst.
e) Nach einer Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vom 22.02.2017) im planerischen Teil (einschl. Legende) und den textlichen Festsetzungen wegen Aufnahme von Schallemissionskontingenten auf der Grundlage eines Schallemissionsgutachtens und einem veränderten Teil zur Erhöhung des öffentlichen Feld- und Waldweges „Eichelgartenweg“ (öffentlicher Feld- und Waldweg „F 134“ - Flst. Nr. 2035 Grmk. Dinkelsbühl) bei einer gleichzeitig geringfügigen Erweiterung des Geltungsbereichs im nördlichen Teil des Plangebietes durch Einbeziehung einer Restfläche von Flst.Nr. 2055 Grmk. Dinkelsbühl hat der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan am 09.04.2017 in der Fassung vom 23.03.2017 beschlossen und die überarbeitete Planung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
f) Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.04.2017.
g) Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.03.2017 hat in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 stattgefunden.
h) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 23.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 beteiligt.
i) Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.05.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Sondergebiet Ellwanger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2017 als Satzung beschlossen.
Dinkelsbühl, den ...2017
Dr. Hammer, Oberbürgermeister



Schutzabstände zu Leitungen
Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumanorten zu beachten. Wird dieser Schutzabstand unterschritten, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
3.1.2 Bodenversiegelung
Der Boden stellt die Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen dar und ist als solcher zu erhalten. Im Naturhaushalt fungiert er als Speicher von Niederschlagswasser und als Puffer- und Filtersystem gegenüber Schadstoffen.
3.1.2 Vermeidungsmaßnahme nach Artenschutzrecht
Vermeidungsmaßnahme Vögel
Als Vorkehrung für den Natur- und Landschaftsschutz sind Rodungs- und Baumfällarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 29. Februar, ausserhalb der Brutzeit von Vögeln, durchzuführen. Erfolgt nach der Baueinfriedung nicht unmittelbar die Bebauung, ist durch Vergrämnungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht zwischenzeitlich als Brutplatz genutzt wird. Ausnahmen davon sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Ausgleichsmaßnahme Felderche (§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB):
Flurstück: Lebensraum für die Felderche
Maßnahmenziel: Vermeidung Brachestreifen von 10 m auf 20 m
Zur Kompensation der im
Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Eingriffe wird folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Felderche festgesetzt:
4 Hinweise
4.1 Grünordnung
Der Ausgleichsbedarf für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“ kann auf einen Kompensationsüberschuss angerechnet werden, der im Zuge der Grünordnungsplanung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbe- und Industriegebiet Waldack-Orf“ entstanden ist. Somit sind die Eingriffe, die durch die Bebauung der Ellwanger Straße erfolgen, kompensiert.
Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme für die Felderche wird im Winter bzw. Frühjahr 2017 umgesetzt. Die Kompensationsmaßnahme und die Begrünungsmaßnahmen sollen entsprechend den Vorgaben im Umweltbericht umgesetzt werden. Der Umweltbericht beinhaltet eine Liste empfohlener Gehölzarten. Für alle Gehölzpflanzungen sollten bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietsnahe Herkunft verwendet werden.
Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sichtbereich zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Abstand und Art der Gehölzpflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen zudem so gewählt werden, dass der Mindestabstand des Gehölzstammes von 2 m zu angrenzenden Flurstücken eingehalten wird.
Zur Verbesserung des Kleinklimas und zum Schutz der Fassaden werden Fassadenbegrünungen empfohlen. Oberböden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Verwitterung und Vergründung geschützt werden.
Nach 5 Jahren prüft die Stadt, ob die Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche und die Durchgrünungsmaßnahmen durchgeführt sind und die Maßnahmenziele erreicht wurden. Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahme wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
4.2 Oberboden
Um die Funktionen des Bodens (siehe 3.1.2 Bodenversiegelung) so weit wie möglich zu erhalten, ist die im Planungsraum zu erwartende Bodenversiegelung auf das nötige Minimum zu reduzieren.
4.3 Bodendenkmäler
Bei allen Bodeneingriffen muss mit archaischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Untereinander und Leber, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archaischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
Beim Auffinden von Bodendenkmälern bzw. bei den Beobachtungen von Funden (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauer-, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DtschG 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.

4.4 Einziehung des öffentlichen Feld- und Waldweges Nr. F 134 „Eichelgartenweg“ Flst. 2035
Bestandteil der Festsetzungen ist die Verlegung der Stadt Dinkelsbühl, dass der Feld- und Waldweg Nr. F 134 mit der Flst.Nr. 2035 Grmk. Dinkelsbühl auf eine Gesamtlänge von 235 m zwischen der Ellwanger Straße – in diesem Bereich zwischen der Flst.Nr. 1949/1 Gemarkung Dinkelsbühl (Ortsstraße Nr. O 159) und dem Alten Postweg mit der Flst.Nr. 2026 (F 135) als öffentlicher Weg gem. Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStWG) eingezogen bzw. entwidmet wird. Der einzuziehende Weg hat jede Verkehrsbedeutung verloren bzw. ist für den landwirtschaftlichen Verkehr und als Zufahrt zu den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen entbehrlich geworden – der Weg ist zum Zwecke der Überplanung und Umsetzung des hier betreffenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit aus überwiegenden Gründen des öffentlichen Wohls einzuziehen. Die Verlegung wird mit Beginn der Sperrung wirksam. Träger der Straßenbaulast für den einzuziehenden Weg ist die Stadt Dinkelsbühl.
A. PLANZEICHENLEGENDE
1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- öffentliche Parkfläche (Längs- oder Senkrechtenpark)
- Wasserflächen
- bestehende Bäume / Sträucher (Plananzahlung)
- geplante Bepflanzung (Pflanzangebot)
- Bauverbotzone 12 m Abstand zur Kl AN45
- Sichtbereich Ellwanger Straße
- Versorgungsstrasse Abwasser, Wasser, Strom und Telekommunikation
- Richtungssektoren und Sektorgrenzen A und B nach Schallemissionschutz (B Sorge)
- Bezugspunkt
- Berechnetes Immissionskontingent Lw in dB je Zone und Sektor
- Einziehung des „Eichelgartenwegs“ - öffentlicher Feld- und Waldweg (Nr. F 134) Flst. Nr. 2035 Grmk. Dinkelsbühl
2. Hinweise
- private Verkehrsfläche
- private Grünfläche
- private Parkplätze
- bestehender Gehweg
- geplanter Gehweg
- Höhenlinien
- gepl. Bebauung (Sonderbauflächen)
- bestehende Wohn- Nebengebäude
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Zone
- Zone 1: Schulungs- und Konferenzzentrum
- Zone 2: Parkhaus und Kino mit Gastronomie
- Zone 3: Schulungs- und Konferenzzentrum
- Zone 4: Hotel
- Zone 5: Schulungs- und Konferenzzentrum
Nutzungsschablonen Zone 1 - 5

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Sondergebiet „Ellwanger Straße“
-Entwurf-
Planteil: Maßstab 1:1.000
Satzung einschließlich Festsetzungen
Stand 31.05.2017
Vorhabensträger: DHM GmbH in Gründung
Gademannstraße 8
91550 Dinkelsbühl
Ingenieurbüro Willi Heller
Schenberg 30, 91057 Heroldsheim, Tel.: 092532096, Fax: 092532095
www.willi-heller.de, E-Mail: willi@willi-heller.de
30.11.2016 / 29.03.2017 / 31.05.2017