



Maßstab: 1 : 1 000

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - 1.2 Grenze des Änderungsbereichs
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 1 Vollgeschoß zwingend
  - 2.2 2 Vollgeschosse zwingend
  - 2.3 3 Vollgeschosse zwingend
3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
  - 3.1 Baulinie
  - 3.2 Baugrenze
  - 3.3 Nur Einzelhäuser zulässig
  - 3.4 Nur Hausgruppen mit einseitiger Grenzbebauung ohne Öffnungen in der Grenzwall zulässig (§ 23 Abs. 4 BauNVO)
4. Öffentliche Verkehrsflächen
  - 4.1 Straßenverkehrsflächen und Gehbahnen mit Breitenangaben
  - 4.2 Fußwege
  - 4.3 Parkstreifen
  - 4.4 Gemeinschaftsstellplätze, Parkplatz
  - 4.5 Straßenbegrenzungslinie, Grünflächenbegrenzung
  - 4.6 Sichtdreieck
5. Grünflächen
  - 5.1 Straßenbegleitgrün mit Baumstreifen
  - 5.2 Öffentliches Grün
6. Sonstige Festsetzungen
  - 6.1 Fläche für Garage einschl. Zufahrt
  - 6.2 Fußgängersteg
  - 6.3 Einzuhaltende Firstrichtung
  - 6.4 Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung und verschiedenem Maß der Nutzung
  - 6.5 Öffentlicher Kinderspielplatz
  - 6.6 Standort für Mülltonnen oder Müllsammelraum (siehe auch Textfestsetzung 2.1)
  - 6.7 Einfahrt zu Garagen
  - 6.8 Begrenzungsposten zur Verhinderung von Durchfahrten

- 6.9 Im Erdgeschoß nur Läden zulässig.
  - 6.10 Führung der Hauptwasserleitungen
  - 6.11 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
  - 6.12 Mindestabstandsfläche gemäß Textfestsetzung 7
7. Lärmschutzmaßnahmen
- 7.1 Gebäudeseiten, auf denen nur Nebenräume und Küchen zulässig sind.
  - 7.2 Lärmschutzwall mit Bepflanzung, Höhe mind. 1,50 m über Gelände und mind. 2,50 m über Fahrbahn. Bepflanzung mit Blüten- und Decksträuchern. Weitere Maßnahmen bleiben vorbehalten für den Fall, daß die der festgesetzten Nutzung entsprechenden Lärmwerte überschritten werden.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Das Baugebiet ist nach § 3 BauNVO als reines Wohngebiet festgesetzt.
2. Nebenanlagen
  - 2.1 Bewegliche Abfallbehälter sind auf besonderen, gegen Einblick geschützten Plätzen unterzubringen.
  - 2.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig.
3. Zulässiges Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 Es gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschosshöhen im Einzelfall ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.
4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
  - 4.1 Die Dachneigung hat 30° - 35° zu betragen. Als Dachdeckungsmaterial sind Ziegel zu verwenden, ausgenommen für den Bereich etwaiger Wärmekollektoren.
  - 4.2 Die Dachneigung wird für den zu ändernden Planbereich auf 0 - 10° festgesetzt.
  - 4.3 Kniestöcke (Drempel) sind nur bis zu einer Höhe von max. 40 cm über Oberkante Rohdecke des obersten Vollgeschosses zulässig.
  - 4.4 Dachgauben sind zulässig, wenn die Dachneigung 35° beträgt. Die Länge der Dachgauben darf höchstens die Hälfte der Gebäudelänge betragen. Die Höhe der Fensterlichte in den Dachgauben darf 0,90 m nicht übersteigen.

- 4.5 Als Material für die im Bebauungsplangebiet zu errichtenden Häuser ist zugelassen: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturlasiertes Holzwerk, lackierte Stahlteile.
  - 4.6 Garagen und sonstige eingeschossige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in der Materialwahl und Dachdeckung anzugleichen.
5. Einfriedung
- 5.1 Höhe einschließlich Sockel bis zu 1,00 m gegen Fahrbahnniveau, Sockelhöhe höchstens 0,20 m. Heckpflanzungen sind erwünscht.
  - 5.2 Höhe der Einfriedung zum Nachbargrundstück nicht höher als zur Straße hin.
  - 5.3 Feste Einbauten (auch Einfriedungen) müssen mindestens 0,50 m von der Fahrbahnkante entfernt bleiben.
6. Sichtdreiecke
- 6.1 Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m über Straßenebene, bezogen auf die Fahrbahnmittlinie, freizuhalten. Kronenansatz der Bäume in Sichtdreiecke über 2 m.
7. Herabgesetzte Mindestabstandsflächen
- 7.1 Auf den Baugrundstücken für die 8 freistehenden zweigeschossigen Häuser südlich der nördlichen Erschließungsstraße und westlich des Fußweges wird die Mindestabstandsfläche nach Art. 6 Abs. 3 BayBO von 4,00 m auf 3,00 m entsprechend dem Planeintrag herabgesetzt.
- C HINWEISE
1. Bestehende Grundstücksgrenzen
  2. Flurnummer
  3. Unverbindlicher Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
  4. Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

Stadt Dinkelsbühl



4. Änderung  
Bebauungsplan "Königshain I"



Fassung vom 29.11.2017

Vorhabensträger: Stadt Dinkelsbühl, Große Kreisstadt  
Landkreis: Ansbach

Dinkelsbühl, den

Unterschrift, Siegel

Datum	Name
entw. 29.11.2017	Eberl-Alsheimer
gez. 29.11.2017	Eckart
gepr. 29.11.2017	Härtfelder

**HÄRTFELDER-IT GmbH**  
 95555 Feuchtlwang, Ansbacher Strasse 29  
 Tel.: 09852/98899-0 Fax: 09852/98899-8  
 95438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6  
 Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8