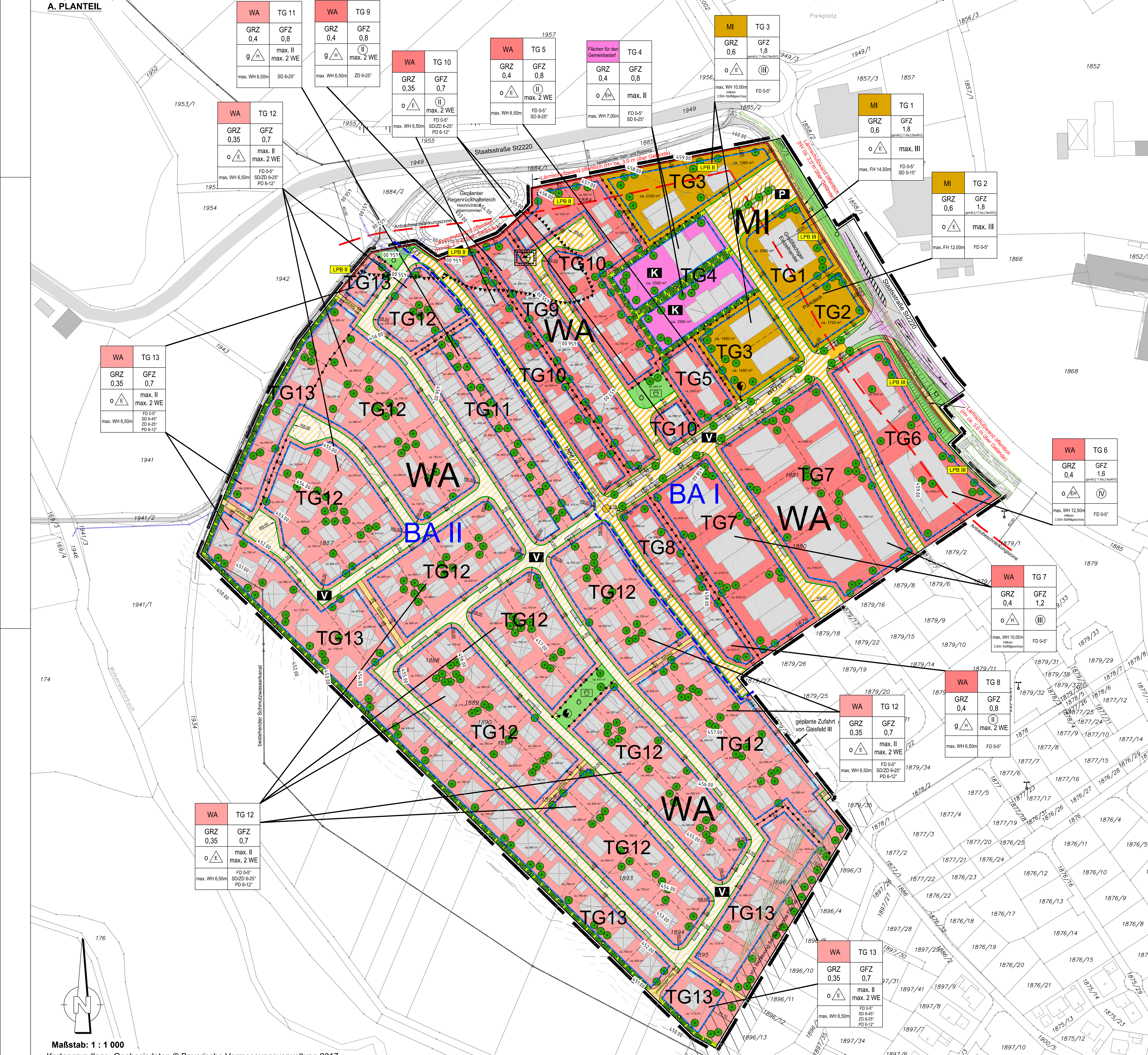
A. PLANTEIL



Maßstab: 1 : 1 000

Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

B. PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

⬚	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
━ ━	Trennung BA I / BA II

2. Art der baulichen Nutzung

MI	Mischgebiet (MI) i.S.d. & 6 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d. § 4 BauNVO
K	Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

3. Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:

	Kennziffer der Teilgebiete	Art der baul. Nutzung	GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH) / Wandhöhe (WH)	Bauweise / Haustyp	Dachformen / Dachneigung
BA I	1	MI	0,6	1,8 (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO)	max. III	max. FH 14,50 m	o E	FD 0-5° SD 0-15°
	2	MI	0,6	1,8 (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO)	max. III	max. FH 12,00 m	o E	FD 0-5°
	3	MI	0,6	1,8 (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO)	(III)	max. WH 10,00 m inklusiv 3,50m Staffelgeschoss	o E	FD 0-5°
	4	Gemeinbedarf	0,4	0,8	max. II	max. WH 7,00 m	o EH	FD 0-5° SD 6-25°
	5	WA	0,4	0,8	(II) max. 2 WE	max. WH 6,50 m	o E	FD 0-5° SD 6-25°
	6	WA	0,4	1,6 (gemäß § 17 Abs.2 BauNVO)	(IV)	max. WH 12,50 m inklusiv 3,50m Staffelgeschoss	o EH	FD 0-5°
	7	WA	0,4	1,2	(III)	max. WH 10,00 m inklusiv 3,50m Staffelgeschoss	o H	FD 0-5°
	8	WA	0,4	0,8	(II) max. 2 WE	max. WH 6,50 m	g H	FD 0-5°
	9	WA	0,4	0,8	(II) max. 2 WE	max. WH 6,50 m	g H	ZD 6-25°
	10	WA	0,35	0,7	(II) max. 2 WE	max. WH 6,50 m	o E	FD 0-5° SD/ZD 6-25° PD 6-12°
BA II	11	WA	0,4	0,8	max. II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	g H	SD 6-25°
	12	WA	0,35	0,7	max. II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	o E	FD 0-5° SD/ZD 6-25° PD 6-12°
	13	WA	0,35	0,7	max. II max. 2 WE	max. WH 6,50 m	o E	FD 0-5° SD 6-45° ZD 6-25° PD 6-12°

1	Teilgebiet
MI	Mischgebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
max.II	maximal 2 Vollgeschosse
(II)	zwingend 2 Vollgeschosse
max. 2 WE	maximal 2 Wohneinheiten

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
EH	nur Einzelhäuser / Hausgruppen
E	nur Einzelhäuser
H	nur Hausgruppen
SD	Satteldach
FD	Flachdach
ZD	Zeltdach
PD	Pultdach
0-15°	zugelassene Dachneigung
━	Baugrenze
- - -	geplante Grundstücksgrenzen

4. Verkehrsflächen

🟧	geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche
🟨	geplanter öffentlicher Gehweg
V	geplanter verkehrsberuhigter Bereich
━	Straßenbegrenzungslinie
●━●	geplante öffentliche Park-/Stellplätze mit Verkehrsbegleitgrün
▨	freizuhaltendes Sichtdreieck (Staatsstraße St2220)

5. Grünflächen

Ö	geplante öffentliche Grünfläche
P	geplante private Grünfläche
🟩	geplanter Spielplatz
▨	Sichtdreieck (von Bebauung freizuhaltende Fläche)

6. Flächen für Aufschüttungen

⬚	Flächen für Aufschüttungen

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

⬚	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonsitgen Bepflanzungen
●	Anpflanzung: Bäume
●●●	Anpflanzung: Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

—●—●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
━	Lärmschutzwand
LPB III	LPB - Lärmpegelbereiche
⁄	bestehende Grundstücksgrenzen
99/5	Gemarkung - Flurstücksnummer

8. Nachrichtliche Übernahmen

━ ━	Anbaubeschränkungszone: Abstand zur Staatsstraße St2220 = 40m

9. Hinweise

▭	vorgeschlagene unverbindliche Anordnung von Gebäuden und Garagen
3,00	Maßangabe in Metern
▭	vorgeschlagene, unverbindliche Anordnung von Parkplätzen im öffentlichem Straßenbereich
302,00	Höhenlinie im 1,0 m Raster

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13. Mai 2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) m. W. vom 13. Mai 2017,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 08. April 2013, 174),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258),
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. L S. 2749),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Artikel 17a des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335),

den nachfolgenden Bebauungsplan als Satzung

Bebauungsplan "GAISFELD IV"
für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), ein Mischgebiet (MI) und
eine Gemeinbedarfsfläche
mit Grünordnungsplan und Umweltbericht
Große Kreisstadt Dinkelsbühl

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.____, mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __.__.____.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche),1885, 1885/3, 1949 (Teilfläche), 1858/1 (Teilfläche), 1866, 1868, 1949 (Teilfläche) und 1885 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten und Südosten durch die Fl.-Nr. 1880 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1879/1, 1879/2, 1879/7, 1879/8, 1879/16, 1879/17, 1879/18, 1879/26, 1879/27, 1879/28 sowie 1886 (Teilfläche), 1896/3, 1896/4, 1896/5, 1896/10, 1896/11, 1896/12, 1896/13 und 1896 (Teilfläche) der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Südwesten und Nordwesten durch die Fl.-Nr. 1895 (Teilfläche), 1894 (Teilfläche), 1893 (Teilfläche), 1892 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche), 1890 (Teilfläche), 1889 (Teilfläche), 1888 (Teilfläche), 1887 (Teilfläche) und 1934 (Teilfläche), 1934/1 (Teilfläche) und 1886/3 der Gemarkung Dinkelsbühl.

und beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1883, 1882, 1881, 1880 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1885/3 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1886/3 (Teilfläche), 1887 (Teilfläche), 1888 (Teilfläche), 1889 (Teilfläche), 1890 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche), 1892 (Teilfläche), 1893 (Teilfläche), 1894 (Teilfläche), 1895 (Teilfläche) und 1896/15 der Gemarkung Dinkelsbühl.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "GAISFELD IV" in der Fassung vom __.__.____, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis F, die D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan "GAISFELD IV".

§ 3: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan "GAISFELD IV" (s. § 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____ ....
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV“ wird entsprechend der Planzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO sind Ausnahmen ausgeschlossen.

1.3 Im Bereich des Mischgebietes (MI) wird eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergärten ausgewiesen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.

2.1 Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den jeweiligen Teilgebieten (TG) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, 0,4 und 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7, 0,8 und 1,2.

2.2 Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO sind Ausnahmen für das Mischgebiet (MI) für die Teilgebiete 1-3 und für das Allgemeine Wohngebiet (WA) für Teilgebiet 6 im Hinblick auf die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) zugelassen.

2.3 Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des Absatzes 1 aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in Teilgebiet 6 wird eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise für den mehrgeschossigen Wohnungsbau bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 zugelassen.

2.5 Im Mischgebiet (MI) in den Teilgebieten 1-3 wird eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise für die Wohn- und/oder gewerbliche Bebauung (MI) eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von jeweils 1,8 festgesetzt.

2.6 Für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche (Teilgebiet 4) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.

2.7 Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung für die
- Teilgebiete 4 sowie 11, 12 und 13 maximal 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.
- Teilgebiet 5 sowie 8, 9 und 10 zwingend 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt.
- Teilgebiete 1 und 2 maximal 3 Vollgeschosse (max. III) festgesetzt.
- Teilgebiete 3 und 7 zwingend 3 Vollgeschosse (III), inklusiv Staffelgeschoss, festgesetzt.
- Teilgebiet 6 zwingend 4 Vollgeschosse (IV), inklusiv Staffelgeschoss, festgesetzt.

2.8 In den Teilgebieten 5 und 8-13 sind max. 2 Wohneinheiten (2 WE) zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.

3.1 Im ausgewiesenen Plangebiet gilt in den jeweiligen Teilgebieten entweder die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO oder die geschlossene Bauweise (g) gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

3.2 In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H) zulässig. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50,0 m nicht überschreiten.

3.3 In der geschlossenen Bauweise sind Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zugelassen. Die Länge der Gebäude kann 50,0 m überschreiten.

3.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

3.5 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:

3.6 Für das ausgewiesene Mischgebiet (MI):

Im Teilgebiet 1: Firsthöhe (FH) max. 14,50 m
Im Teilgebiet 2: Firsthöhe (FH) max. 12,00 m
Im Teilgebiet 3: mittlere Wandhöhe (WH) max. 10,00 m (inklusiv 3,50 m Staffelgeschoss)

3.7 Für die ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche (Teilgebiet 4) wird eine mittlere Wandhöhe (WH) von max. 7,0 m festgesetzt.

3.8 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in den jeweiligen Teilgebieten (TG) eine mittlere Wandhöhe (WH) von max. 6,50 m, von max. 10,00 m (inklusiv 3,50 m Staffelgeschoss) und von max. 12,50 m (inklusiv 3,50 m Staffelgeschoss) festgesetzt.

3.9 Definition Firsthöhe: Für die Höhe baulicher Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt die Oberkante (OK) festgelegtes Gelände; als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Firstpunktes.
Bei der Ausbildung von Flachdächern (FD) ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante (OK) der Attika maßgeblich.

3.10 Definition Wandhöhe (WH): Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

3.11 Kniestöcke sind nicht zugelassen.

4. DÄCHER (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Die detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone im Planteil zu entnehmen.

4.1 Im ausgewiesenen Plangebiet sind in den jeweiligen Teilgebieten folgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:

4.2 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA): Satteldach (SD) 6-25° bzw. 6-45°, Zeltdach (ZD) 6-25°, Pultdach (PD) 6-12°, Flachdach (FD) 0-5°.

4.3 Für das Mischgebiet (MI): Satteldach (SD) 0-15° und Flachdach (FD) 0-5°.

4.4 Für die Gemeinbedarfsfläche: Satteldach (SD) 6-25° und Flachdach (FD) 0-5°.

5. FASSADEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.

6. EINFRIEDUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,0 m entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

6.2 Die Abgrenzung privater Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche kann
- ohne Einzäunung
- mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze)
- mit Zäunen (Holz-, Metallzäune, keine Maschendrahtzäune)

6.3 Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken ist mit einer Höhe von max. 2,0 m
- wie unter Ziff. 6.2
- mit Maschendrahtzäunen
auszuführen.

6.4 Sockelmauerwerk ist bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig.
Zur freien Landschaft hin ist kein Sockelmauerwerk zugelassen.

6.5 Massive Einfriedungen (Mauern) sind nicht zulässig.

6.6 Einfriedungen entlang von Straßenverkehrsflächen und zu öffentlichen Flächen sowie zu landwirtschaftlichen Flächen sind mindestens 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

6.7 Das Bepflanzen des 1,0 m breiten Streifens, unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände, sowie die Pflege, kann durch den Grundstücks-besitzer vorgenommen werden.

7. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

7.2 Garagen und Carports sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten.

7.3 Vor Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.

7.4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Kfz) sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden.

7.5 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

7.6 Grenzgaragen sind gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen.

7.7 Bei gegenseitigem Grenzanbau sind Grenzgaragen profil- und höhengleich auszuführen.

8. AUFFÜLLUNGEN, ABGRABUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

8.1 Im nordwestlichen Plangebiet ist eine Auffüllungsfläche mit einer Höhe von ca. 1,50 m von 453,50 m ü.NN auf 455,00 m ü.NN festgesetzt.

8.2 Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind erforderliche Aufschüttungen, Böschungen und Abgrabungen vom Angrenzer auf den Baulandflächen zu dulden.

8.3 Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

8.4 Auf den Privatgrundstücken sind Im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.

9. PHOTOVOLTAIKANLAGEN

9.1 Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zulässig.

9.2 Eine Aufständerung der Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist nicht zugelassen.

B Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1. AKTIVER SCHALLSCHUTZ

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs ist entlang der Staatsstraße St 2220 eine Lärmschutzwand zeichnerisch festgesetzt.

2. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109 zugeordnet. Die Fenster im 1., 2. und 3. Obergeschoss, die sich innerhalb Lärmpegelbereich II und III befinden, müssen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß: R`w 30 - 34 dB(A) im eingebauten Zustand) entsprechen.

2.2 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind generell ab dem Lärmpegelbereich II und bei Überschreitung eines Mittelungspegel von 45 dB(A) nachts, bezogen auf die DIN 18005, auf der lärmabgewandten Gebäudefassadenseite anzuordnen.

2.3 Es wird in diesem Zusammenhang auf die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, verwiesen. Das Gutachten kann bei der Stadt Dinkelsbühl während der Dienststunden eingesehen werden.

2.4 Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind generell zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere maßgebliche Außenpegel auftreten.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 Im geplanten verkehrsberuhigten Bereich und entlang der Zufahrt von der St2220 sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gemäß Artenliste A oder B anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Plan gekennzeichnet; sie können, falls erforderlich, verschoben werden. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens eine Fläche von 4 m² aufweisen; diese Fläche ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Die Pflanzflächen können zusätzlich mit bodendeckenden Pflanzen begrünt werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind art- und größengleich nachzupflanzen.

1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einzelnen Solitärgehölzen, Sträuchern, Stauden oder bodendeckenden Pflanzen zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

1.3 Die Lärmschutzwände sind zu begrünen (mit Ausnahme des transparent gestalteten Bereiches). Dazu können selbstklimmende und -haftende Pflanzen verwendet werden; alternativ können Rankgerüste / Kletterhilfen angebracht und schlingende bzw. rankende Kletterpflanzen verwendet werden.

1.4 Innerhalb der festgesetzten Randeingrünung (hier: private Grünflächen) ist eine freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen. Dabei sind die in der Artenliste C aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat spätestens im auf Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen.

1.5 Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste D aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste E verwendet werden.

Artenlisten

Artenliste A
(Bäume für den verkehrsberuhigten öffentlichen Bereich bis ca. 20 m Höhe)

Acer platanoides \`Allershausen´	Spitzahorn \`Allershausen´
Carpinus betulus \`Quercifolia´	Hainbuche \`Quercifolia´
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata \`Greenspire´	Stadtlinde \`Greenspire´

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste B
(Bäume für den verkehrsberuhigten öffentlichen Bereich bis ca. 15 m Höhe)

Acer campestre \`Elsrijk´	Feldahorn \`Elsrijk´
Acer platanoides \`Columnare´	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides \`Emerald Queen´	Spitzahorn \`Emerald Queen´
Carpinus betulus \`Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavallei \`Carrierei´	Apfeldorn
Sorbus aria	Mehlbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste C
(Heckengehölze für den privaten Bereich)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel	Crataegus spec.	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rosa spec.	Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

Artenliste D
(Bäume für den privaten Bereich bis ca. 15 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus \`Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
Crataegus lavallei \`Carrierei´	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca \`Fastigiata´	Thüringische Säulen-Mehlbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste E
(Obstgehölze für den privaten Bereich)

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne
Hauxapfel	Mallebusch

alternativ: Walnuss, Hauszwetschge, Kirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

2. VERSIEGELUNG

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Drain- oder Splittfugen bzw. wassergebundenen Decken zu versehen.

D Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Bauabschnitt I

Die Flächen und Maßnahmen werden derzeit erarbeitet und dann in die textlichen Festsetzungen übernommen.

Bauabschnitt II

Die Flächen und Maßnahmen werden im Verlauf des Verfahrens erarbeitet und dann in die textlichen Festsetzungen übernommen.

E Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Bauabschnitt I

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den BA I sind folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und daher umzusetzen. Für die detaillierte Erläuterung der Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zur Begründung verwiesen.

1.1 Vermeidungsmaßnahme M 1 - Fledermäuse
Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass sie einen möglichst geringen Anlockungseffekt für Insekten ausübt. Als Lichtquellen sind daher LED kalt und LED neutral-warm Lampen zu verwenden.

1.2 Vermeidungsmaßnahme M 2 - Knoblauchkröte
Ableitung von unbehandeltem, möglicherweise belastetem Oberflächenwasser der Straßen- und Dachflächen. Keine Einleitung in das NSG bzw. Gaisweiher bzw. in zuführende Gräben und potenzielle Laichgewässer. Keine Einleitungen von Abwässern während der Bauphase.

1.3 Vermeidungsmaßnahme M 3 - Knoblauchkröte
Abfangen möglichst aller Knoblauchkröten (eine Fangperiode) vor Beginn der Baumaßnahmen und Umsiedlung auf geeignete, zeitlich vorgezogen hinsichtlich der Habitatansprüche der Art optimierte Flächen. Erstellung eines flächenspezifischen Maßnahmenkataloges.

1.4 Vermeidungsmaßnahme M 4 - Knoblauchkröte
Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Aktivitätszeiten der Bodenbrüter und Knoblauchkröten (Oktober bis März).

1.5 Vermeidungsmaßnahme M 5 - Knoblauchkröte
Verhindern einer Wiedereinwanderung von Knoblauchkröten in das Baufeld durch allseitige (mobile) Schutzzäune.

1.6 Vermeidungsmaßnahme M 6 - Knoblauchkröte
Grundsätzlich sind für Amphibien nicht überwindbare Barrieren bzw. potenzielle Fallen (offene Lichtschächte und Fallrohre, oberflächengleiche Kellertreppenzugänge) im neuen Baugebiet zu vermeiden. Absicherung der Kellerschächte.

1.7 Vermeidungsmaßnahme M 7 - Vögel
Durchführung der Baufeldräumung (wie Entfernen der Vegetationsdecke) von Ende August bis Ende Februar, außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und vor Beginn der Baumaßnahme.

1.8 Vermeidungsmaßnahme M 8 - Vögel
Auflösen und Entfernen des Weges entlang des Gaisweiher-Nordufers.

1.9 Vermeidungsmaßnahme M 9 - Vögel
Während der Bauzeit: Senkung der Attraktivität der Flächen durch regelmäßiges Umpflügen, damit nicht erneut für Feldbrüter attraktive Strukturen entstehen. Dennoch ansiedlungswillige Bodenbrüter werden zusätzlich mittels rotweißer Flatterbändern vergrämt.

1.10 Vermeidungsmaßnahme M 10 - Vögel
Die Kompensationsflächen müssen in der offenen Flur abseits von Gebäuden und Wald liegen, um eine Meidung durch Kulisseneffekte auszuschließen. Die Kompensation kann verteilt auf mehrere räumlich getrennte Parzellen im Umfeld des Wohngebietes erfolgen.

1.11 Vermeidungsmaßnahme M 11 - Vögel
Anbringung von Greifvogel-Silhouetten, um Vogelschlag wirksam zu verhindern, müssten die Aufkleber dicht geklebt werden.
oder:
Nutzung eines „Birdpen“: Filzstift mit UV-Licht absorbierender Lösung.

1.12 Vermeidungsmaßnahme M 12 - Vögel
Verbesserung der Abschirmung von Störungen, die direkt vom geplanten Wohngebiet herrühren bzw. die durch ausgehend vom Wohngebiet erfolgende Freizeitnutzung entstehen.Verbreiterung der uferbegleitenden Baumgalerie zu einem mindestens 20 m breiten Röhricht-Gehölz-Mosaik v.a. aus dichtem Weidengebüsch.Pflanzung der dazu notwendigen Weidengebüsche.

Bauabschnitt II

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den BA II wird derzeit erstellt. Die Vermeidungsmaßnahmen werden nach Fertigstellung der saP in die textlichen Festsetzungen übernommen.

2. MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT (CEF)

Bauabschnitt I

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung für den BA I sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt und umzusetzen. Für die detaillierte Erläuterung der Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht zur Begründung verwiesen.

2.1 Maßnahme CEF 1 - Knoblauchkröte
Frühzeitige Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von offensandigen Ausgleichsflächen mit lückigem Bewuchs (Mindestfläche 7,2 ha / Ausgleich 1:1,0) im Umfeld des Eingriffes vor Beginn der Baumaßnahme; Aufstellung eines gebietsspezifischen qualifizierten Pflegeplanes.

Maßnahmenfläche:
Größe:

2.2 Maßnahme CEF 2 - Knoblauchkröte
Anlage von zwei Laichgewässern mit einer Mindestgröße je Gewässer von 150 m² innerhalb der großen Ausgleichsfläche nordöstlich Unterwinstetten. Anlage im Vorfeld vor der Umsiedlung.

Maßnahmenfläche:
Größe:

2.3 Maßnahme CEF 3 - Knoblauchkröte
Laufende Erfolgskontrolle der Maßnahmen und eventuelle Nachjustierung.

2.4 Maßnahme CEF 4 - Vögel
Extensivierung von bisher intensiv genutzten Wiesen im Stadtgebiet von Dinkelsbühl auf einer Größe von ca. 0,6 ha. Optimierung als Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerchen durch flaches Abschieben von Teilflächen (Humusabtrag) und nachfolgend extensive Pflege (vollständiger Düngungsverzicht, nach erfolgter Aushagerung zeitversetzte Mahd).

Maßnahmenfläche:
Größe:

2.5 Maßnahme CEF 5 - Vögel
Die primär auf die Knoblauchkröte abgestimmten Maßnahmen der Stadt Dinkelsbühl kommen auch der Feldlerche, der Wiesenschafstelze, dem Rebhuhn und der Wachtel zugute: Bereitstellung und dauerhafte Unterhaltung von bisher ackerbaulich genutztem Gelände in ausreichender Entfernung (50 m) von Straßen, Bauwerken und Baumbeständen. Selbstbegrünung, differenziertes Management.

Maßnahmenfläche:
Größe:

2.6 Maßnahme CEF 6 - Vögel
Vor Baubeginn ist von einer Expertin/einem Experten die Funktion der CEF-Maßnahmen gegenüber der UNB zu bestätigen. Nach zwei bzw. vier Jahren sind die CEF-Maßnahmen nochmals auf ordnungsgemäße Umsetzung zu kontrollieren.

2.7 Maßnahme CEF 7 - Vögel
Erarbeitung mit Umsetzung eines Konzeptes zum Monitoring. Anschließend Durchführung von Erfolgskontrollen in den ersten drei Jahren im jährlichen Rhythmus, danach alle je nach Ausgangslage zwei Jahre.

Bauabschnitt II

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den BA II wird derzeit erstellt. Die CEF-Maßnahmen werden nach Fertigstellung der saP in die textlichen Festsetzungen übernommen.

F FFH-Verträglichkeit

Bauabschnitt I

Die Maßnahmen aus der FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Baugebiet Gaisfeld III und den Bereich des BA I von Gaisfeld IV sind bereits im Bebauungsplan „Gaisfeld III“ festgesetzt worden und werden hier nur noch nachrichtlich übernommen. Zu detaillierten Angaben bezüglich der Maßnahmen wird auf die Begründung, Kap. Grünordnung verwiesen.

1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

1.1 **M 1** Abschirmung des neuen Wohngebietes durch Eingrünung mit öffentlichen Grünflächen

1.2 **M 2** Wegsperrungen und Wegunterbrechung

1.3 **M 3** Informations- und Öffentlichkeitsarbeit

1.4 **M 4** Ökologische Bauleitung

2. MAßNAHMEN ZUR SCHADENSBEGRENZUNG

2.1 **CEF 1** Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitats für Röhrichtbewohner und Wasservögel

Bauabschnitt II

Für den BA II wird derzeit eine Ergänzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt. Daraus resultierende Maßnahmen werden nach Fertigstellung der FFH-VP in die textlichen Festsetzungen übernommen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Schmutzwassersammler im Westen und Südwesten d es Plangebietes angeschlossen und zur bestehenden Kläranlage im Südosten von Dinkelsbühl geleitet.

1.2 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über Regenwasserkanäle gefasst und in das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB), südlich des Wohngebietes GAISFELD III, dem südlich gelegenen Gaisweiher zugeführt.

1.3 Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

1.4 Können Kellergeschosse aufgrund ihrer Höhenlage zum Hauptkanal nicht im Freispiegelgefälle in die Hauptkanalisation entwässert werden, sind zur Entwässerung der Kellergeschosse Abwasserhebeanlagen in die Gebäude einzubauen.

2. DENKMALPFLEGE

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. SCHUTZZONEN

3.1 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden.

3.2 Bei Anlagen der Fernwasserversorgung Franken betragen die Abstände beiderseits der Leitung 3,00 m. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 29.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GAISFELD IV" in Dinkelsbühl beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "GAISFELD IV" wurde am 21.03.2018 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

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

c) Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am __.__.____ gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am __.__.____.

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

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

g) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ den Bebauungsplan "GAISFELD IV" mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____ ....
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "GAISFELD IV" mit integriertem Grünordnungsplan wurde am __.__.__ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan "GAISFELD IV" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Dinkelsbühl, Stadtbauamt, Zimmer 2.08, II. Stock, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, sowie § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____ ....
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Stadt Dinkelsbühl

Bebauungsplan "GAISFELD IV"

mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

- Vorentwurf -

Fassung vom 21.03.2018
(Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	21.03.2018	Eberl-Alsheimer
gez.	21.03.2018	Eckart
gepr.	21.03.2018	Härtfelder

Landkreis: Ansbach
Gemeinde: Stadt Dinkelsbühl

Dinkelsbühl, den ....

....
Dr. Hammer, Oberbürgermeister
Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91555 Feuchtwangen, Ansbacher Strasse 20
Tel.: 09852/90819-0 Fax: 09852/90819-8

91438 Bad Windsheim, Seb.-Münster-Str. 6
Tel.: 09841/68998-0 Fax: 09841/68998-8