



# Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Landkreis Ansbach

## Bebauungsplan „GAISFELD IV – Bauabschnitt I“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Textteil – bestehend aus:

- Satzung
- Textliche Festsetzungen
- Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan bzw. die Satzung besteht aus:

dem Blatt: **A. PLANTEIL** im Maßstab 1 : 1.000 und **B. PLANZEICHEN**

sowie dem hier vorliegenden Textteil mit Angabe der Rechtsgrundlagen, dem Satzungstext, den Verfahrensvermerken und den

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

unterteilt in

A	Planungsrechtliche Festsetzungen
B	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
C	Grünordnerische Festsetzungen
D	Naturschutzrechtliche Festsetzungen
E	Artenschutzrechtliche Festsetzungen
	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Fassung vom 25.06.2019

Satzungsbeschluss

Landkreis: Ansbach

Gemeinde: Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Dinkelsbühl, den 25.06.2019

Dr. Hammer  
Oberbürgermeister

	Datum	Name
entw.	06/2019	Eberl-Alsheimer
gez.	06/2019	Eckart
gepr.	06/2019	Härtfelder

Aufgestellt: Bad Windsheim, den 25.06.2019

 **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

## Textteil

### Teil:

## Satzung

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- der 5. 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 durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434),
- 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. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771),
- Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22. März 2018 (GVBl. S. 145)

folgende Satzung über den

**Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt I"**  
**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 25.06.2019, mit den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen separaten textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 25.06.2019.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den gemeinsamen Geh- und Radweg Fl.Nr. 1884/1 von Dinkelsbühl nach Segringen (parallel zur St. 2220), im Osten durch die St. 2220 (Fl.Nr. 1949), im Süden durch die Südostgrenze des Grundstückes Fl.Nr. 1879 und im Westen durch die Westgrenze von Fl.Nr. 1886/3 (1886/3 = Unterer Gaisfeldweg, im Bestandsverzeichnis für öffentliche Feld- und Waldwege unter "F 125" eingetragen) - jew. Gemarkung Dinkelsbühl

und beinhaltet folgende Flurnummern:

Fl.-Nr. 1884 (Teilfläche), 1883, 1882, 1881, 1880, 1880/1 (Teilfläche), 1879 (Teilfläche), 1885 (Teilfläche), 1949 (Teilfläche), 1886/3 (Teilfläche), 1891 (Teilfläche) und 1893 (Teilfläche) - jew. Gemarkung Dinkelsbühl.

**§ 2: Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt I" in der Fassung vom 25.06.2019, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis F und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt I".

**§ 3: Inkrafttreten:**

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

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den 25.06.2019

.....  
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

## Textteil

### Teil:

- **Textliche Festsetzungen**

## C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

**Die im Bebauungsplan enthaltenen detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone unter B. Planzeichen Ziffer 3 zu entnehmen.**

- 1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ wird entsprechend der Planzeichnung südlich des Mischgebietes und der Gemeinbedarfsfläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, im nördlich gelegenen Teil als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO und im Bereich zwischen Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet als Fläche für Gemeinbedarf (hier: Kindergärten) festgesetzt.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entgegen § 4 Abs. 3 BauNVO Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, ausgeschlossen.
- 1.4 Im Mischgebiet (MI) sind entgegen § 6 Abs. 2 BauNVO nur zulässig:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude für nichtstörende Dienstleistungen
  - Nur in TG 1: Gebäude und bauliche Anlagen (einschl. Stellplätze) für einen großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1200 m<sup>2</sup> Netto-Verkaufsfläche).
- 1.5 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

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

**Die im Bebauungsplan enthaltenen, detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone unter B. Planzeichen, Ziffer 3, zu entnehmen.**

- 2.1 Im Mischgebiet (MI), in den Teilgebieten (TG) 1 und 2, gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6.
- 2.2 Im Mischgebiet (MI), in Teilgebiet 1, wird eine Überschreitung der Obergrenzen, gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise für den großflächigen Einzelhandel, Wohnen, nichtstörende Dienstleistungen und/oder nichtstörende gewerbliche Betriebe bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt.

- 2.3 Im Mischgebiet (MI), in Teilgebiet 2, wird eine Überschreitung der Obergrenzen, gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, ausnahmsweise für Wohnen, nichtstörende Dienstleistungen und/oder nichtstörende gewerbliche Betriebe bis zu einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8 festgesetzt.
- 2.4 In der Gemeinbedarfsfläche, Teilgebiet 3, gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.
- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, in den Teilgebieten 4, 5, 6, 7, 8 und 9 eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- 2.6 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung, gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO, in den Teilgebieten 10 und 11 eine Grundflächenzahl (GFZ) von 0,35.
- 2.7 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den Teilgebieten 4, 7, 8 und 9 wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.8. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in Teilgebiet 6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.
- 2.9 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO in den Teilgebieten 10 und 11 eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.
- 2.10 Im allgemeinen Wohngebiet (WA), in Teilgebiet 5, 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.
- 2.11 Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung zulässig in
- Teilgebiet 1 mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse (mind. III, max. IV),
  - Teilgebiet 2 mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse (mind. II, max. III), inklusiv Staffelgeschoss,
  - Teilgebiet 3 maximal 2 Vollgeschosse (max. II),
  - Teilgebiet 4, 7, 8, 9, 10 und 11 zwingend 2 Vollgeschosse,
  - Teilgebiet 5 zwingend 4 Vollgeschosse IV, inklusiv Staffelgeschoss,
  - Teilgebiet 6 zwingend 3 Vollgeschosse III, inklusiv Staffelgeschoss.
- 2.12 In den Teilgebieten 4, 8, 9, 10 und 11 sind maximal 2 Wohneinheiten (max. 2 WE) zulässig.

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

#### **ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO).**

**Die im Bebauungsplan enthaltenen, detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone unter B. Planzeichen Ziffer 3 zu entnehmen.**

- 3.1 In den Teilgebieten 2, 4, 5, 6, 7, 10 und 11 gilt die offene Bauweise (o). Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50 m nicht überschreiten.
- 3.2 In Teilgebiet 1 (TG 1) gilt die abweichende Bauweise (a). Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zugelassen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.3 In Teilgebiet 3 (TG 3) gilt die abweichende Bauweise (a). Gebäude sind als Einzelhäuser und/oder Hausgruppen (EH) mit einer Länge von mehr als 50 m sind zugelassen. Die Gebäude sind in der halboffenen Bauweise auf der einen Seite mit seitlichem Grenzabstand, auf der anderen Seite ohne seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- 3.4 In den Teilgebieten 8 und 9 (TG 8 und 9) gilt die abweichende Bauweise (a), hier: Kettenbauweise. Die Gebäude sind im Erdgeschoss in geschlossener Bauweise zu errichten. Im oberen Geschoss ist ein seitlicher Abstand einzuhalten. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf 50 m überschreiten.
- 3.5 In den Teilgebieten 2, 4, 10 und 11 sind die Gebäude nur als Einzelhäuser (E) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.6 In den Teilgebieten 5, 6 und 7 sind die Gebäude nur als Einzelhäuser und Hausgruppen (EH) mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.7 In den Teilgebieten 8 und 9 sind die Gebäude nur als Hausgruppe (H) zu errichten.
- 3.8 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
- 3.9 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
- 3.10 Unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude mit einer festgesetzten Wandhöhe (WH) ist die Oberkante der Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze.
- 3.11 Die Oberkante Erdgeschoss - Fertigfußboden darf maximal 50 cm über dem Fahrbahnrand der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Fahrbahnfläche liegen.
- 3.12 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in den Teilgebieten 4, 7, 8, 9, 10 und 11 eine Wandhöhe (WH) von max. 6,50 m festgesetzt.
- 3.13 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 5 eine Wandhöhe (WH) von max. 12,50 m (inklusive 3,50 m Staffelgeschoss) festgesetzt
- 3.14 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird in Teilgebiet 6 eine Wandhöhe (WH) von max. 10,00 m (inklusive 3,50 m Staffelgeschoss) festgesetzt.
- 3.15 Im Mischgebiet (MI), in Teilgebiet 1, wird eine Wandhöhe (WH) von max. 15,0 m festgesetzt.
- 3.16 Im Mischgebiet (MI), in Teilgebiet 2, wird eine Wandhöhe (WH) von max. 10,0 m (inklusive 3,50 m Staffelgeschoss) festgesetzt.
- 3.17 In der Gemeinbedarfsfläche, in Teilgebiet 3, wird eine Wandhöhe (WH) von max. 7,0 m festgesetzt.
- 3.18 Definition Wandhöhe (WH): Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist die Oberkante der Straßenfläche der jeweiligen Erschließungsstraße, in der Hälfte (Mitte) der straßenseitigen Grundstücksgrenze bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
- 3.19 Kniestöcke sind nicht zugelassen.

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

**Die im Bebauungsplan enthaltenen, detaillierten Festsetzungen für die einzelnen Teilgebiete (TG) sind der Nutzungsschablone unter B. Planzeichen, Ziffer 3, zu entnehmen.**

- 4.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA) sind in den einzelnen Teilgebieten (TG) entweder Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6-25° oder Zeltdächer (ZD) mit einer Dachneigung von 6-25° oder Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig (s. Nutzungsschablone).
- 4.2 Für das Mischgebiet (MI) sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.
- 4.3 Für die Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0-7° und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 6-25° zulässig.
- 4.4 In den Teilgebieten (TG) 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 10 sind die Flachdächer (FD) von Hauptgebäuden und Garagen extensiv zu begrünen (Substrataufbauhöhe ca. 8 cm bis 15 cm / 20 cm).
- 4.5 Die Garage hat die Dachform des Hauptgebäudes zu übernehmen.

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

- 5.1 Grelle, fernwirkende Fassadenfarben sind unzulässig.
- 5.2 In den Teilgebieten (TG) 5, 6 und 7 sind Fassadenbegrünungen vorzunehmen. Je Gebäude sind an zwei Fassaden mind. 30 % der Wandfläche mit bodengebundenen Pflanzungen zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die Begrünung vorgeschlagen werden die Kletterpflanzen aus Artenliste F, die eine Rank- oder Kletterhilfe benötigen. Für die Begrünung sind vorzugsweise Fassaden zu wählen, die entweder zur Seite der Erschließungsstraße oder zu anderen Gebäuden auf dem Grundstück hin ausgerichtet sind.

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

- 6.1 Die Abgrenzung privater Grundstücke zur öffentlichen Verkehrsfläche kann
  - ohne Einzäunung
  - mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze)
  - mit Zäunen (Holz-, Metallzäune, keine Maschendrahtzäune)ausgeführt werden.  
Hecken und Zäune sind in einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- 6.2 Die Abgrenzung zwischen privaten Grundstücken kann
  - ohne Einzäunung
  - mit Hecken (ausschließlich einheimische Gehölze)
  - mit Zäunen (Holz-, Metallzäune, Maschendrahtzäune)ausgeführt werden.  
Hecken und Zäune sind in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- 6.3 In den Teilgebieten (TG) 5, 6 und 7 sind Zäune zwischen den privaten Grundstücksflächen dieser Teilgebiete nicht zulässig.
- 6.4 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.
- 6.5 Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind nicht zulässig.

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

6.7 Der 1,0 m breite Streifen (Schrammbord) ist vom Grundstücksbesitzer mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

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

### **ES GELTEN DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO)**

7.1 Garagen und Carports sind auch außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht auf festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen.

7.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind in Innenhöfen und Hinterhöfen unzulässig. Bei den dargestellten Flächen der Innenhöfe handelt es sich um Standortvorschläge.

7.3 Garagen und Carports sind mit einem seitlichen Mindestabstand von 1,0 m entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) zu errichten. Der 1,0 m breite, freizuhalten Streifen ist vom Grundstücksbesitzer mit einer Wiesensaatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

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

7.5 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Ansonsten ist die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinn des Art. 47 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO gemäß § 20 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) nachzuweisen.

7.6 Grenzgaragen: Gemäß Art. 6 Abs. 9 Bayerische Bauordnung (BayBO) sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m zulässig.  
Grenzgaragen sind profil- und höhengleich auszuführen.

7.7 In den Teilgebieten (TG) 4, 8, 9, 10 und 11 sind Stellplätze nur in dem einzuhaltenden Stauraum von 5,0 m zwischen Garagen/Carports und der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

## **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 / SOLARTHERMIE

Photovoltaikanlagen und Solarthermie sind im Plangebiet zulässig.

## **B Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

---

### 1. AKTIVER SCHALLSCHUTZ

Für das Plangebiet „GAISFELD IV - Bauabschnitt I“ sind 5 Lärmschutzmaßnahmen zeichnerisch festgesetzt:

- Lärmschutzmaßnahme 1: Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches, nördlich des Plangebietes, entlang des Geh- und Radweges.
- Lärmschutzmaßnahme 2a: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im nördlichen Plangebiet im Übergangsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) / Mischgebiet (MI), auf Privatgrund.
- Lärmschutzmaßnahme 2b: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Norden des Plangebietes, entlang der Grenze des Geltungsbereiches, auf Privatgrund.
- Lärmschutzmaßnahme 2c: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Nordosten des Plangebietes, entlang des geplanten Geh- und Radweges, auf Privatgrund.
- Lärmschutzmaßnahme 3: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches im Südosten des Plangebietes entlang des geplanten Geh- und Radweges an der Staatsstraße St2220.

Lärmschutzmaßnahmen können sein: Lärmschutzwände (massiv und begrünt oder transparent) oder Gewährleistung des Lärmschutzes durch die bauliche Maßnahme selbst.

### 2. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

- 2.1 Im Plangebiet sind durch zeichnerische Festsetzungen Lärmpegelbereiche (I - VI) dargestellt.
- 2.2 An den jeweiligen Gebäudefassaden (geschossabhängig), die sich im Lärmpegelbereich II – V befinden, sind entsprechende Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 anzubringen.
- 2.3 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind ab dem Lärmpegelbereich II bei Überschreitung des Mittelungspegel von 45 dB(A) nachts, mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Auf die Lüfter kann verzichtet werden, wenn die Räume auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
- 2.4 Es wird auf die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Härtfelder, Bad Windsheim, vom 12.03.2019, verwiesen.
- 2.5 Entsprechende Nachweise sind, auch hinsichtlich der geplanten Nutzungen im Mischgebiet, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

## C Grünordnerische Festsetzungen

---

### 1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 1.1 Im geplanten verkehrsberuhigten Bereich 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, jedoch nicht entfallen. Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> aufweisen; diese Fläche ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Die Pflanzflächen können zusätzlich mit bodendeckenden Pflanzen begrünt oder mit einer Wiesensaatgutmischung angesät werden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind größengleich nachzupflanzen.
- 1.2 Die öffentlichen Grünflächen sind mit einzelnen Solitärgehölzen, Sträuchern, Stauden, bodendeckenden Pflanzen oder durch Wiesenansaat zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- 1.3 Massive Lärmschutzwände sind zu begrünen. Hierzu können selbstklimmende und -haftende Pflanzen verwendet werden oder Rank-/Klettergerüste angebracht werden, empfohlen werden die in der Artenliste F aufgeführten selbstklimmenden Kletterpflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.
- 1.4 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung (hier: Randeingrünung) mit Strauchsymbol ist eine freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen. Dabei sind die in Artenliste C aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen.
- 1.5 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung (hier: Randeingrünung) mit Strauch- und Baumsymbol ist die dort zeichnerisch festgesetzte Anzahl von Bäumen zu pflanzen; der Standort der Bäume innerhalb der jeweiligen Fläche ist frei wählbar. Für die Pflanzung werden die in Artenliste D aufgeführten Gehölze empfohlen, alternativ können Obstgehölze nach Artenliste E verwendet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Ausfälle sind nachzupflanzen.  
Diese Baumpflanzungen werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume je Grundstück nach Punkt 1.8 angerechnet.  
Auf der verbleibenden Fläche ist eine freiwachsende Strauchpflanzung anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten wie unter Punkt 1.4 beschrieben.  
Die Pflanzungen haben spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen.
- 1.6 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit Pflanzbindung ohne Baum- oder Strauchsymbol ist eine Rasen- oder Wiesenansaat vorzunehmen. Diese Flächen sind extensiv zu pflegen ohne Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln.
- 1.7 Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Von der nicht überbauten, privaten Grundstücksfläche in m<sup>2</sup> dürfen max. 10% als flächiger "Kiesgarten" mit Schotter, Kies, Splitt oder anderem losen Gesteinsmaterial gestaltet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.
- 1.8 Pro Grundstück ist je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste D aufgeführten Baumarten. Alternativ können Obstgehölze nach Artenliste E verwendet werden. Die Pflanzstandorte auf den Grundstücken sind frei wählbar (mit Ausnahme der in Punkt 1.5 festgesetzten Baumpflanzungen auf den privaten Grünflächen).
- 1.9 In Teilgebiet (TG) 3 ist der Innenhof gärtnerisch zu gestalten.

- 1.10 Die anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- 1.11 Für Bauvorhaben in den Teilgebieten (TG) 5, 6 und 7 sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

### 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

### Artenliste F

(Kletterpflanzen zur Begründung von Lärmschutzwänden oder Fassaden)

Arten, die eine Rank-/Kletterhilfe benötigen

sommergrüne Gehölze	Akebia quinata	Akebie
	Aristolochia macrophylla	Osterluzei
	Campsis radicans	Klettertrompete
	Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
	Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
	Lonicera caprifolium	Geißblatt
	Polygonum aubertii	Schlingknöterich
	Wisteria sinensis	Blauregen
immergrüne Gehölze	Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Staude	Humulus lupulus	Hopfen (jährlich neuer grundständiger Austrieb)

Arten, die keine Rank-/Kletterhilfe benötigen (Wuchstyp Selbstklimmer)

sommergrüne Gehölze	Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
	P. tricuspidata	Wilder Wein
immergrüne Gehölze	Hedera helix	Efeu

**Mindestqualität:** 2 x verpflanzt m. Topfballen, mind. 2 Triebe

### Artenliste G (bodendeckende Pflanzen)

Cotoneaster spec. z.B. C. adpressus, C. dammeri, C. microphyllus und andere niedrigwüchsige Arten bzw. Sorten	Zwergmispel
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut
Symphoricarpos x chenaultii `Hancock´	Chenault-Schneebeere

**Mindestqualität:** 2 x verpflanzt mit Topfballen oder im Container, 30/40 cm (Hypericum 15/20)

## 2. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFELGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit sickerfähigen Belägen zu versehen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z. B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Drain- oder Splittfugen oder wassergebundene Decken.

## D Naturschutzrechtliche Festsetzungen

---

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und diesem zugeordnet. Die Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen sowie die detaillierten Maßnahmenbeschreibungen sind aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen und entsprechend umzusetzen.

**Maßnahme Nr. A 1** Ackerbuntbrache  
**Maßnahmenfläche** Fl.-Nr. 1326 (Teilfläche) - Gmkg. Wolfertsbronn, Stadt Dinkelsbühl  
**Größe** ca. 21.285 m<sup>2</sup>

**Maßnahme Nr. A 2** Extensivgrünland  
**Maßnahmenfläche** Fl.-Nr. 177 - Gmkg. Segringen, Stadt Dinkelsbühl  
**Größe** ca. 4.989 m<sup>2</sup>

**Maßnahme Nr. A 3** Extensivgrünland  
**Maßnahmenfläche** Fl.-Nr. 1941/1 - Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl  
**Größe** ca. 7.363 m<sup>2</sup>

## **E Artenschutzrechtliche Festsetzungen**

---

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG festgesetzt und zu beachten. Hierzu wird auch auf die detaillierte Erläuterung der Maßnahmen im Umweltbericht verwiesen, die zu beachten ist.

**FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE ODER ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 44 Abs. 5 BNatSchG)

### **1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG**

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgegeben 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.

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

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende CEF-Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt und umzusetzen. Für die detaillierte Erläuterung der CEF-Maßnahmen wird auf den Umweltbericht zur Begründung verwiesen; die CEF-Maßnahmen sind wie im Umweltbericht beschrieben umzusetzen.

### 2.1 Maßnahme CEF 1 und CEF 2- 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.

Anlage von zwei Laichgewässern mit einer Mindestgröße je Gewässer von 150 m<sup>2</sup> innerhalb der großen Ausgleichsfläche nordöstlich Unterwinstetten. Anlage im Vorfeld vor der Umsiedlung.

#### Maßnahme CEF 4 - Vögel

Extensivierung bisher intensiv genutztes Wiesen, Optimierung als Brut- und Nahrungshabitat

#### Maßnahme CEF 5 - Vögel

Dauerhafter Erhalt ackerbaulicher Nutzung mit differenziertem Management

**Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen CEF 1, CEF 2, CEF 4 und CEF 5 erfolgt auf den nachfolgend festgesetzten Flächen K 1 bis K 4.**

**Fläche K 1:** Fl.-Nr. 1326 - Gmkg. Wolfertsbronn, Stadt Dinkelsbühl

Maßnahmen: Grünlandextensivierung, Ackerbuntbrache und Laichgewässer nach Vorgabe des Pflegekonzeptes

Größe: ca. 56.413 m<sup>2</sup>

Zielarten: Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*), Feldlerche (*Alauda arvensis*), Wiesenschafstelze (*Motacilla flava*), Rebhuhn (*Perdix perdix*), Wachtel (*Coturnix coturnix*)

**Fläche K 2:** Fl.-Nr. 177 - Gmkg. Segringen, Stadt Dinkelsbühl

Maßnahmen: Grünlandextensivierung und zweischürige Mahd nach Vorgabe des Pflegekonzeptes

Größe: ca. 4.989 m<sup>2</sup>

Zielart: Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)

**Fläche K 3:** Fl.-Nr. 1941/1 - Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl

Maßnahmen: Grünlandextensivierung und zweischürige Mahd nach Vorgabe des Pflegekonzeptes

Größe: ca. 7.363 m<sup>2</sup>

Zielart: Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)

**Fläche K 4:** Fl.-Nr. 1643 - Gmkg. Dinkelsbühl, Stadt Dinkelsbühl  
**Maßnahmen:** extensive ackerbauliche Nutzung nach Vorgabe des Pflegekonzeptes  
**Größe:** ca. 4.673 m<sup>2</sup>  
**Zielart:** Knoblauchkröte (*Pelobates fuscus*)

## 2.2 **Maßnahme CEF 3 - Knoblauchkröte**

Laufende Erfolgskontrolle der Maßnahmen und eventuelle Nachjustierung.

## 2.3 **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.

## 2.4 **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.

# **Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen**

---

## 1. **FFH-VERTRÄGLICHKEIT**

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

### 1.1 **Maßnahmen zur Vermeidung**

- M 1 Abschirmung des neuen Wohngebietes durch Eingrünung mit öffentlichen Grünflächen
- M 2 Wegsperrungen und Wegunterbrechung
- M 3 Informations- und Öffentlichkeitsarbeit
- M 4 Ökologische Bauleitung

### 1.2 **Maßnahmen zur Schadensbegrenzung**

CEF 1 Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitats für Röhrichtbewohner und Wasservögel  
(Fl. Nr. 1485, Gmkg. Wört, Gemeinde Wört, Lkr. Ostalbkreis)

## 2. **WASSERWIRTSCHAFT**

2.1 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 des Plangebietes angeschlossen und zur bestehenden Kläranlage im Südosten von Dinkelsbühl geleitet.

2.2 Das 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.

2.3 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.

2.4 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.

**3. GRENZABSTAND VON PFLANZEN**

Auf Nachbargrundstücken sind die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) zu beachten.

Danach kann der Eigentümer eines Grundstücks verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

**4. EMISSIONEN DER LANDWIRTSCHAFT**

Emissionen, vor allem Staub, Geruch und Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf das Baugebiet auswirken könnten, sind zu dulden.

**5. 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.

**6. SCHUTZZONEN**

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

**7. ENTWÄSSERUNG DER HOF- UND GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

Das Oberflächenwasser aus den privaten Hof- und Grundstücksflächen darf nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden. Falls erforderlich sind Entwässerungsrinnen und Hofeinläufe vorzusehen. (siehe Merkblatt der Stadt Dinkelsbühl über Grundstücksentwässerungsanlagen).

**8. SICHTDREIECKE**

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück fest und nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## Textteil

Teil:

- **Verfahrensvermerke**

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 29.11.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "GAISFELD IV" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis 15.05.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2018 hat in der Zeit vom 03.04.2018 bis 15.05.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 03.05.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom 25.06.2019 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.06.2019 als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den 25.06.2019

.....  
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt:

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

.....  
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "GAISFELD IV - Bauabschnitt I" wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

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

.....  
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

(Siegel)