A. PLANTEIL

B. PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

MI "Mischgebiet" (MI) i.S.d. § 6 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschossflächenzahl
max.II Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
vorgeschlagene Grundstückszufahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

BHKW Blockheizkraftwerk

6. Grünflächen

P geplante private Grünfläche

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

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzung: Sträucher

8. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Fläche für Stellplätze
bestehende Grundstücksgrenzen
885 Gemarkung - Flurstücksnummer

9. Hinweise

vorgeschlagene Bebauung
Maßangabe in Metern
Baumbestand
Baum entfällt

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 die

1. Änderung Bebauungsplan "Am Kreuzespan"

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.2019, mit den auf diesem vermerkten textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht als Satzung aus der Planzeichnung (Plan und Legende) sowie den daneben vermerkten Textlichen Festsetzungen einschließlich der Hinweise und den Verfahrensvermerken in der Fassung vom 24.07.2019.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 1738/5 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Osten durch die Fl.-Nr. 1738/13 (Teilfläche) und 1665/3 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Süden durch die Fl.-Nr. 1665/1 (Teilfläche) und 1665/10 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Westen durch die Fl.-Nr. 1741/9, 1741/12 und 1741/5 der Gemarkung Dinkelsbühl

und beinhaltet die Fl.-Nr. 1741/7 der Gemarkung Dinkelsbühl.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Am Kreuzespan - 1. Änderung" in der Fassung vom 24.07.2019 mit dem A. Planteil, den B. Planzeichen, den C. Textlichen Festsetzungen von I bis IV und den D. Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen sowie den Verfahrensvermerken bilden die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan".

§ 3: Inkrafttreten:

Der Bebauungsplan "Am Kreuzespan - 1. Änderung" (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

I) Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Kreuzespan" wird entsprechend der Planzeichnung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Mischgebiet sind nicht zugelassen:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

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

2.1 Für das ausgewiesene Mischgebiet (MI) gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2.

2.2 Im ausgewiesenen Plangebiet sind entsprechend der Planzeichnung max. 2 Vollgeschosse (max. II) festgesetzt.

2.3 Für das ausgewiesene Mischgebiet (MI) wird eine mittlere Wandhöhe von max. 7,50 m festgesetzt.

2.4 Definition Wandhöhe (WH): Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze an der Sonnenstraße (Oberkante Fahrbahn) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.5 Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von max. 0,55 m zugelassen.

2.6 Definition Kniestock (KN): Der Kniestock ist das Maß über die Außenwandflucht des Gebäudes von der Oberkante der Dachgeschossrohdecke bis zur Unterkante des Sparrens.

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

3.1 Im ausgewiesenen Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

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

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

4.1 Im ausgewiesenen Mischgebiet (MI) sind folgende Dachformen und Dachneigungen zugelassen:

4.2 Satteldach (SD) 6-20°, 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 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, keine Maschendrahtzäune)

ausgeführt werden.
Hecken und Zäune sind in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

6.3 Sockelmauerwerk ist nicht zulässig.

6.4 Massive Einfriedungen (Mauern) und Gabionen sind nicht zulässig.

7. STELLPLÄTZE, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

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

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

8.2 Im Bereich der Grundstücksgrenzen sind 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.

II) Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

1.1 Die Fenster der Werkräume sind geschlossen zu halten bzw. Frischluft ist nur über kurzes Stoßlüften zuzuführen. Sinnvoll ist der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage.

1.2 Lüftungs-, Absaug- oder andere haustechnische Anlagen sind so aufzustellen bzw. auszurüsten, dass ihr gemeinsamer Geräuschbeitrag an den umliegenden Wohngebäuden mindestens 3 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert bleibt.

Es wird auf die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 verwiesen. Das Gutachten kann bei der Stadt Dinkelsbühl während der Dienststunden eingesehen werden.

1.3 Die schalltechnischen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

2. BLOCKHEIZKRAFTWERK

Für das Blockheizkraftwerk (BHKW) ist eine maximale Schallleistung (=gemeinsame Schallleistung aller abstrahlenden Bereiche) von Lw=80 dB(A) zulässig.

III) Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 Innerhalb der festgesetzten Randeingrünung (hier: private Grünflächen mit Strauchsymbol) ist eine freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen bzw. der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Für Ergänzungspflanzungen sind die in der Artenliste A aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat bis spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen.

1.2 Die festgesetzte private Grünfläche (ohne Strauchsymbol) ist in Verbindung mit den als zu erhaltend gekennzeichneten Bäumen als Randeingrünung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für Ergänzungspflanzungen sind die in der Artenliste A und B genannten Gehölze zu verwenden.

1.3 Die nicht überbaute private Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen. Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste B aufgeführten Baumarten, Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste C verwendet werden.

1.4 Die Pflanzflächen der Bäume müssen mindestens eine Größe von 6 m² aufweisen, diese Flächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und gegen überfahren zu sichern. Die Pflanzflächen können zusätzlich mit bodendeckenden Pflanzen begrünt oder mit einer Wiesensaatgutmischung angesät werden.

Artenlisten

Artenliste A
(Heckengehölze für den privaten Bereich, für Ergänzungspflanzung)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Mespilus germanica	Echte Mispel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

Artenliste B
(Bäume für den privaten Bereich bis 15 m Höhe)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Acer platanoides "Emerald Queen"	Spitzahorn "Emerald Queen"
Crataegus x lavallei "Carrierei"	Apfeldorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

(Bäume für den privaten Bereich bis ca. 20 m Höhe)

Acer platanoides "Allershausen"	Spitzahorn "Allershausen"
Corylus colurna	Baumhasel
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde "Greenspire"

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm St**U**

Artenliste C
(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, Zufahrten, Fußwege oder Aufenthaltsflächen mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen. Geeignete Belagarten sind z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-, Drain- oder Sickerfugen oder wassergebundene Decken.

IV) Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgende Vermeidungsmaßmaßnahmen festgesetzt und umzusetzen:

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1
Nächtliche Baurbeiten sind nicht zulässig.

1.2 Vermeidungsmaßnahme V2
Das Entfernen von nicht erhaltungsfähigen Gehölzen ist nur im Zeitraum ab 1. September bis einschließlich Ende Februar zulässig.

D. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. WASSERWIRTSCHAFT

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden gemeinsam abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Sonnenstraße angeschlossen.

1.2 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. 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. IMMISSIONSSCHUTZ

3.1 Die Werkräume in der Förderstätte bzw. laute Räume im Wohnheim (z.B. Küche mit Abluft nach draußen) sollten idealerweise zum Gewerbegebiet hin orientiert sein und nicht zu den Wohngebieten.

3.2 Technische Anlagen der Förderstätte und des Wohnheims sollen dem Stand der Technik der Lärmminderung entsprechen. Sie sollten so aufgestellt werden, dass ihre Geräuschabstrahlung eher ins Gewerbegebiet als ins Wohngebiet erfolgt.

3.3 Blockheizkraftwerk (BHKW):
Blockheizkraftwerke verursachen mitunter Geräusche mit stark tieffrequenten Anteilen, die eine besondere Störung der Nachbarschaft hervorrufen können. Es sollte daher bei der Auswahl bzw. der Installation der Anlage darauf geachtet werden, die tieffrequenten Geräuschanteile so gering wie möglich zu halten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung am 24.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2. Der Öffentlichkeit wurde gemäß §§ 13 a BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", i. d. F. vom __.__.____, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt.

3. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" i. d. F. vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß §§ 13 a BauGB und 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

4. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Stadtrates Dinkelsbühl am __.__.____ durchgeführt.

5. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____, als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

..... (Siegel)
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

6. Ausgefertigt:

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

..... (Siegel)
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", in Dinkelsbühl, wurde am __.__.____, gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden der Stadt 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 Bau GB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den __.__.____

..... (Siegel)
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Stadt Dinkelsbühl

1. Änderung Bebauungsplan "Am Kreuzespan"

- Entwurf -

ohne Maßstab

Fassung vom 24.07.2019
(Ausfertigungs- und Billigungs- und Auslegungsbeschluss)

	Datum	Name
entw.	07/2019	Eberl-Alzheimer
gez.	07/2019	Eckert
gepr.	07/2019	Härtfelder

Verfasser/Träger: **Stadt Dinkelsbühl, Große Kreisstadt**
Landkreis: **Ansbach**

Gemeinde Burgbernheim, den _____

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91550 Dinkelsbühl, Ansbacher Strasse 35
Tel. 09851/9099-0 Fax 09851/9099-8

97638 Bad Windsheim, Sub. Mönche-Str. 6
Tel. 09841/68990-0 Fax 09841/68990-8