



M 1:500
 Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bay. Vermessungsverwaltung 2018

Geländeschnitt M. 1 : 250, (Hinweis)



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der Baulichen Nutzung**
 WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 UG/IDG Untergeschoß/ein Vollgeschoss/Dachgeschoss zwingend
 IDG Ein Vollgeschoss/Dachgeschoss zwingend
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 o Offene Bauweise
 E nur Einzelhäuser zulässig
 — Baugrenze
 — Baulinie
- 4. Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 IP Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 öffentliche Parkfläche
- 5. Grünflächen**
 öffentliche Grünflächen

- 6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
 Regenwasserrückhaltebecken
- 7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Anpflanzen von Obst-Hochstämmen, Pflanzenliste "Obstbäume"
 Anpflanzen von Bäumen, Pflanzenliste "Laubbäume"
 Erhalt von Bäumen

- 8. Sonstige Planzeichen**
 Firstrichtung, zwingend
 Umgrenzung für Flächen für Stellplätze/Garagen
- Nutzungsschablone**
 Feld 1= Art der baulichen Nutzung
 Feld 2= zulässige Häuser
 Feld 3= Zahl der Vollgeschosse
 Feld 4= Grundflächenzahl
 Feld 5= Geschosflächenzahl
 Feld 6= Bauweise
 Feld 7= Dachformen

C. Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)

- 10 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Wohnhaus (Vorschlag)
- mögliche Grundstücksteilung
- 9/1 Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern
- Bemassung in m
- Schnittlinie Geländeschnitt

SATZUNG

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. 11. 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Schellenheckfeld Süd“ für den Bereich südlich des Wohngebietes „Schellenheckfeld“ im Ortsteil Segringen als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Planblatt mit
- 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
- 2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 1.1 In den Reinen Wohngebieten WR nach § 3 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- 2. Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 In den Reinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 35 vom 100 (GRZ 0,35).
 2.2 Die Zahl der Geschosse ist im WR1 auf höchstens ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein Dachgeschoss begrenzt.
 2.3 Die Zahl der Geschosse ist im WR2 auf höchstens ein Untergeschoß, ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein Dachgeschoss begrenzt.
 2.4 Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung mit max. 1 Einliegerwohnung mit max. 50 m² zulässig.
 2.5 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf im WR1 eine Höhe von 0,5 m und im WR2 eine Höhe von 0,25 m jeweils über der Höhe der Straßennitte nicht überschreiten. Bezugspunkt ist dabei die Straßennitte der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte der jeweiligen Hausfassade.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
 3.2 Reihenhäuser und Doppelhäuser sind nicht zulässig.
 3.3 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baulinien und Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
- 4. Garagen und Stellplätze**
 4.1 Je abgeschlossener Wohnung im Wohngebäude sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.
 4.2 Die im Plan ausgewiesenen Flächen für Garagen/Stellplätze dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig verändert werden, sofern dadurch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht eingeschränkt werden.
- 5. Nebenanlagen**
 5.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Garten- bzw. Gerätehäuser sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten für die bebaubaren Wohngrundstücke zulässig. Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 8 m² nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf maximal 2,20 m betragen.
 5.2 Pergolen bis zu einer Höhe von 2,20 m im Lichten sind zulässig. Sie können bis zu einer Grundfläche von maximal 10 m² überdacht werden.
 5.3 Bewegliche Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in oder an die Hauptgebäude, Garagenbauten, Pergolabauten oder Grundstückseinfriedung zu integrieren.
- 6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 6.1 Dachformen: Für Hauptgebäude zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 45 bis 52° bezogen auf die Horizontale und einem Dachüberstand von max. 0,3 m.
 6.2 Für Garagen-, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
 6.3 Die Kniestockhöhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (Roh), von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Pfette, darf 0,5 m nicht überschreiten.
 6.4 Als Dacheindeckung für Wohngebäude sind ausschließlich Tondachziegel oder Betondachsteine in der Farbe „ziegelrot“ zulässig.
 6.5 Dachaufbauten und Zwerchgiebel:
 6.5.1 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig. Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Breite von max. 1,25 m zulässig.
 6.5.2 Die lichte Höhe der Dachgauben- bzw. Zwerchhausfenster darf 1,25 m nicht überschreiten.
 6.5.3 Die Anzahl der Dachaufbauten je Wohngebäude wird auf drei beschränkt.
 6.6 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 6.7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.
 6.8 Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Häuser sind geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturlasiertes Holzwerk und lackierte Stahlteile zulässig.

7. Grünordnung

- 7.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenflächen oder Drainpflaster).
- 7.2 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
- 7.3 Einfriedungen:
 7.3.1 Einfriedungen haben einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. In der Freihaltezone ist eine Hecke oder ein Pflanzstreifen anzulegen und von dem privaten Grundstückseigentümer zu pflegen. Von dieser Festsetzung sind nur diejenigen Bereiche ausgenommen, die als Zufahrt genutzt werden.
 7.3.2 Einfriedungen zum Straßenraum sind als Holz-Lattenzaun oder/ und als Hecke) zu gestalten und dürfen zur Straßenseite hin eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig.
 7.3.3 Die straßenseitige Einfriedung von Stellplätzen ist unzulässig.
 7.3.4 Einfriedung zu den Nachbargrundstücken sind als Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig.
- 7.4 Auffüllungen, Abgrabungen
 7.4.1 Die Anlage von Lichtgräben oder Abgrabungen zur Belichtung des Kellergeschosses sind unzulässig.
 7.4.2 Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 herzustellen.
- 7.5 Bepflanzungen
 7.5.1 In den Wohngebieten ist je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzenliste zu pflanzen. Im Vorgarten ist dabei mindestens ein Baum zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen. Vorhandene zu erhaltene oder zu pflanzende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück, sind auf diese Verpflichtung anrechenbar.
 7.5.2 Die vorhandenen, im Plan dargestellten Obstbäume auf Flur-Nr. 33 sind zu erhalten und während der Bauphase durch Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Baumschutzzaun etc.) zu schützen.
 7.5.3 Die Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der als „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 7.6 Pflanzenliste
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm
 Acer campestre „Eisrijk“
 Carpinus betulus
 Catalpa bignonioides „Nana“
 Corylus colurna
 Crataegus monogyna
 Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“
 Fraxinus omus
 Liquidambar styraciflua
 Sorbus aria
 Feld-Ahorn
 Hainbuche
 Trompetenbaum
 BBaumhasel
 Weißdorn
 Rottorn
 Blumen-Esche
 Amberbaum
 Mehlbeere
Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm
 Juglans regia
 Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
 Walnuss

D. HINWEISE:

- 1. Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 2. Zur Schonung des Trinkwassers wird der Einbau von Regenwasserzisternen empfohlen. Beim Bau von Zisternen und Grauwasseranlagen besteht eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen der DIN 1988 bzw. EN 1717 entsprechen und nach den Regeln der Technik ausgeführt werden. Die Anlagen sind von einem autorisierten Fachbetrieb abzunehmen.
 3. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrelV) und der technischen Regeln zum schaffenden Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
 4. Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
 5. Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
 6. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 7. Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
 8. Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Dinkelsbühl, Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl, Zimmer XZ während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Schellenheckfeld Süd“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Schellenheckfeld Süd“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans „Schellenheckfeld Süd“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan „Schellenheckfeld Süd“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- 5) Ausgefertigt

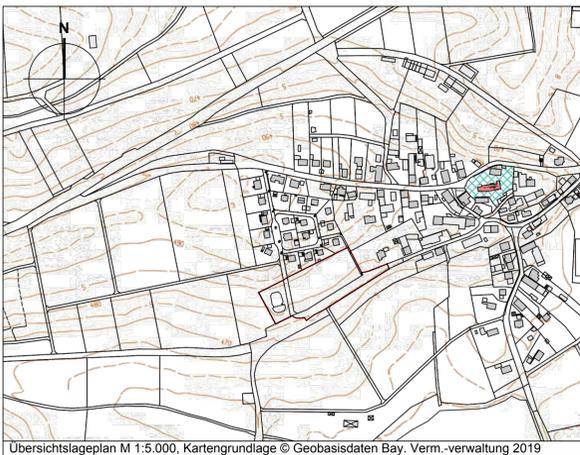
Dinkelsbühl, den

(Siegel)
 (Oberbürgermeister)

6) /Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Schellenheckfeld Süd“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Dinkelsbühl, den

(Siegel)
 (Oberbürgermeister)



Übersichtslageplan M 1:5.000, Kartgrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2019

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
 Segringer Straße 30
 91550 Dinkelsbühl

Bebauungsplan "Schellenheckfeld Süd"
 mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	09.09.2019	18.09.2019	916-1

Planfassung:
 Entwurf Auslegung § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB

Unterschrift des Planers:

Planer:
 TB MARKERT
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Planer:
 Pflanzengarten Str. 34
 90459 Nürnberg
 Tel. (0911) 998876-0
 Fax (0911) 998876-54
 info@tmarkert.de
 http://www.tmarkert.de