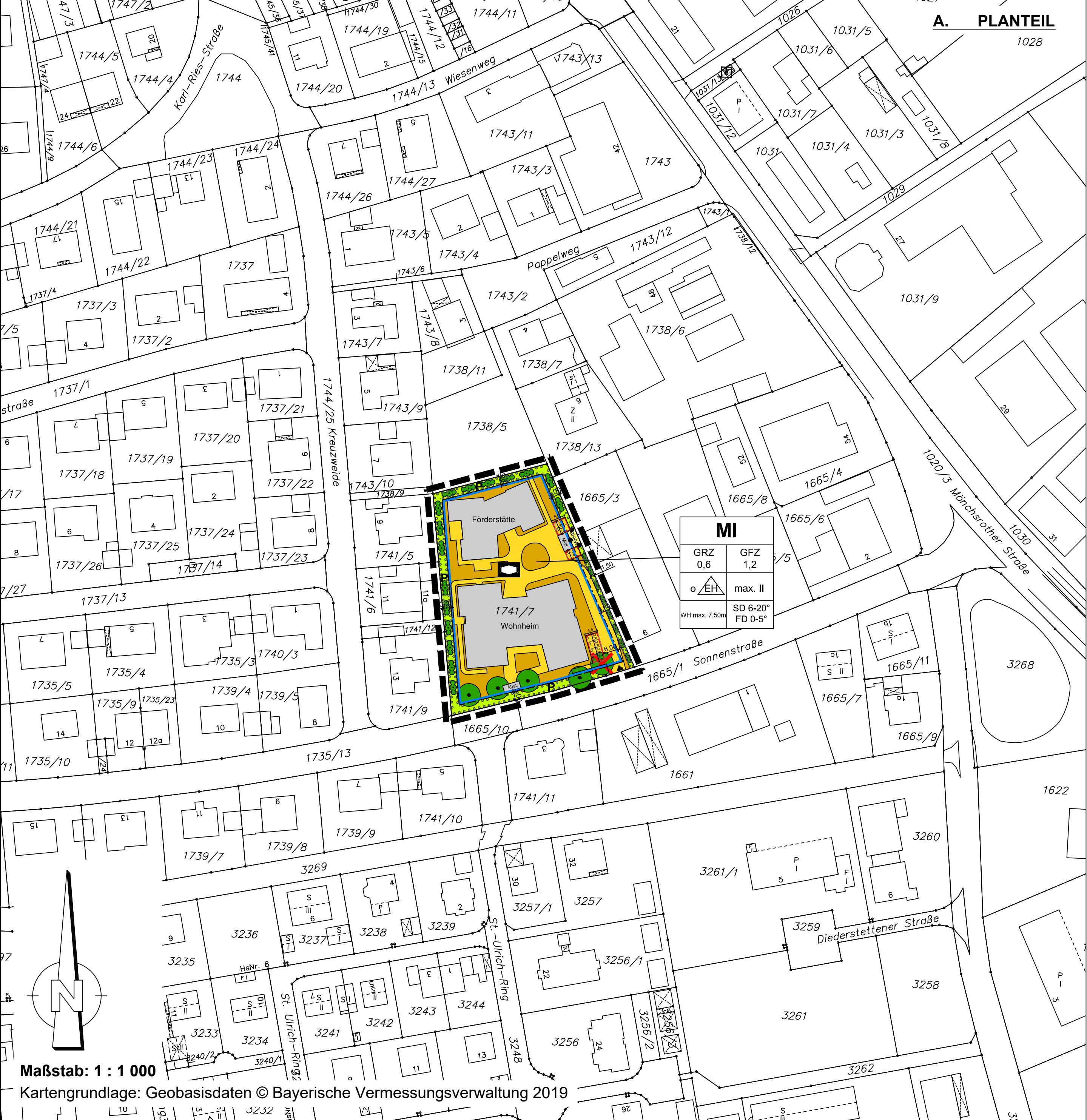




- Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
 - der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzielenverordnung - 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 20.05.2020, 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 Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen und den Verfahrensvermerken, in der Fassung vom 20.05.2020.

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 20.05.2020, 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 20.05.2020
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,
- Vergnügungstätten.

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 Dachgeschosshohlecke 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. Eine mechanische Lüftungsanlage ist einzubauen. Bei der Planung des Werkgebäudes, insbesondere der Räume, in denen lärmintensive Tätigkeiten verrichtet werden, ist auf ausreichende Schalldämm-Maße R_w von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Türen) im eingebauten Zustand zu achten.

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. Die schalltechnische Untersuchung der SoundPLAN GmbH vom 17.06.2019 ist Basis für die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit. 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 L_w=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 freizeichnende Heckensymbol anzuzeigen 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 der 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
Amygdalus ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggrüfliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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 laevalei "Carrieri"	Apfelorn
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 column	Baumhasel
Tilia cordata "Greenspire"	Stadtlinde "Greenspire"

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste C
(Obstgehölze für den privaten Bereich)

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirsapfel	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 Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt und umzusetzen:

1.1 Vermeidungsmaßnahme V1

Nächtliche Bauarbeiten 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 Grundwassererleichterung 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 sowie geräuschintensive Räume im Wohnheim (z.B. Küche mit Abluftführung) und das BHKW sind in Richtung Osten (Nähe zum Gewerbegebiet) auszurichten. Lärmempfindliche Wohnbereiche (Schlafzimmer, Wohnküchen etc.) sind in Richtung Westen (Nähe zum allgemeinen Wohngebiet) anzuzeigen. In Hinblick auf architektonische Selbsthilfe sind Riegelbauten, überdachte Wintergärten etc. auf der Ostseite von Vorteil.

3.2 Sämtliche lärmerzeugende Maschinen, Aggregate usw. der Förderstätte und des Wohnheims sind dem Stand der Technik entsprechend aufzustellen, auszuführen, abzuschirmen und sorgfältig zu warten.

3.3 Blockheizkraftwerk (BHKW)

Das Blockheizkraftwerk darf einen maximalen Schalleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten. Das BHKW ist zu kapseln und schwingungsfrei in Richtung Osten aufzustellen. Bei der Auswahl der Anlage und bei der Ausführung von Schalldämmkulisen ist grundsätzlich sicher zu stellen, dass die Geräusche nach Schalldämmung keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in der Sitzung am 24.07.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", in Dinkelsbühl, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" wurde am 01.08.2019 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 24.07.2019, wurde mit der Begründung, i. d. F. vom 24.07.2019, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt.

3. Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan" i. d. F. vom 24.07.2019 mit der Begründung, i. d. F. vom 24.07.2019, 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 12.08.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.

4. Die Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde in der Sitzung des Stadtrats Dinkelsbühl am 20.05.2020 durchgeführt.

5. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom 20.05.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Kreuzespan", gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, in der Fassung vom 20.05.2020, als Satzung beschlossen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den 20.05.2020

..... (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 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den

..... (Siegel)

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Stadt Dinkelsbühl

1. Änderung Bebauungsplan "Am Kreuzespan"



ohne Maßstab

Fassung vom 20.05.2020 (Satzungsbeschluss)	Datum	Name
erf. 15/2020	15/2020	Überl.-Abnehmer
gef. 15/2020	15/2020	Erst
gef. 15/2020	15/2020	Hilfsholder

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
1955 Freiwalden, Amstater Straße 19
Tel. 09351/9089-0 Fax 09351/9089-4
1938 Bad Miesbach, Tel. 089/251-11
Fax 089/251-11111