

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Landesfinanzschule.
 - Das Sonstige Sondergebiet umfasst ein oder mehrere Gebäude mit den Nutzungen Lehrsaaal, Verwaltung, Mensa und Schülerunterbringung.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsfächentiefe beträgt 0,5 H (gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO). Gemäß Art.6 Abs. 5 Satz 3 BayBO finden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO keine Anwendung.
 - Im Sonstigen Sondergebiet wird folgende Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:
 - In der Baugebietsteilfläche West: GRZ 60 von 100 (GRZ 0,6)
 - In der Baugebietsteilfläche Ost: GRZ 40 von 100 (GRZ 0,4)
 - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von
 - 0,9 in der Baugebietsteilfläche West (GRZ 90 von 100)
 - 0,6 in der Baugebietsteilfläche Ost (GRZ 60 von 100)
- Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
 - Es wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen
 - Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Meter über 464,7 m NHN nicht überschreiten. Überschreitungen dieser Höhe durch untergeordnete Bauteile, sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 Meter zulässig, wenn die Bauteile von der Fassadenebene um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt sind.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
 - Zulässig sind Flachdächer sowie flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung max. 10° bezogen auf die Horizontale.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu errichten.
- Grünordnung
 - Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster) und mit Bäumen zu überstellen (1 Baum pro 10 Stellplätzen). Es sind Hochstamm-Bäume der unten angegebenen Arten zu verwenden.
 - Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Außenanlagengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
 - Entlang der Erschließungsstraße "Neue Allee" sind Baumpflanzungen an den vorgegebenen Standorten vorzunehmen. Es sind Hochstamm-Bäume der folgenden Liste in der Pflanzqualität 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden:
 - Ginkgo (Ginkgo biloba), Christusdorn (Gleditsia triacanthos "Inermis"), Amberbaum (Liquidamba styraciflua), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Robinie (Robinia pseudoacacia), Winter-Linde (Tilia cordata "Greenspire").
 - Flachdächer sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Energie- oder Wärmeerzeugung durch Photovoltaik oder Photothermie genutzt werden.
 - Fasaden sind durch ausdauernde, hochwüchsige Kletterpflanzen zu begrünen.
- Schallimmissionsschutz
 - Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „W. Sorge IffB GmbH & Co. KG“, Nürnberg, Bericht 13291.2 vom 7. Mai 2020 zugrunde.
 - Schallimmissionsschutz (Gewerbegeräusche)

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen richtungsabhängigen Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet bzw. Teilfläche	Emissionskontingent gemäß DIN 45691 LEK in dB			
	tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)		nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	
	Sektor A	Sektor B	Sektor A	Sektor B
SO West	57	62	48	52
SO Ost	53	62	45	47

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 (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), 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 der Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ für den Bereich östlich der Straße „Neue Allee“ als Satzung.

§ 1: Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.05.2020. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 20.05.2020. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2056, 2057/1 und 2057/11 sowie Teilflächen der Grundstücke 2032, 2033, 2035 und wird begrenzt:

- im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flummer 2057, Gmkg. Dinkelsbühl)
- im Osten von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flummer 2057/2, Gmkg. Dinkelsbühl)
- im Süden durch ein Wohngebiet bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke 2057/8 und 2057/7 Gemarkung Dinkelsbühl (Einfamilienwohnhäuser) und durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Ellwanger Straße“ als Schulungs- und Konferenzzentrum dargestellte Fläche bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 2055 begrenzt.
- Im Westen grenzt der Planbereich an die Erschließungsstraße „Neue Allee“.

§ 2: Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1.000
2. Textlichen Festsetzungen
3. Hinweisen.

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

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

C. Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)

- 10 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 2057/8 Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern
- ←13,5→ Bemessung in m
- A Bezugspunkt Schallschutzgutachten
- A Sektorenbezeichnung Schallschutzgutachten

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde 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.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) zu beachten.
- Die Müllentsorgung im Baugebiet sollte ohne ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge möglich sein.
- Löschwasserversorgung: Der vorzuhaltende notwendige Löschwasserbedarf für das Gebiet ist gemäß der geplanten baulichen Nutzung zu bemessen. Als Planungsgröße kann hierzu das Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) herangezogen werden.
- Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationsleitungen ist das „Merkblatt über Baumanstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- 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, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Der Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ ersetzt in seinem Geltungsbereich, entsprechend den Grundsätzen der Posteriorität und Einräumigkeit, frühere Bebauungspläne.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
- Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

7.5 Das Schallemissionskontingent LEK ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

8. Ausgleichsmaßnahme
Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 2.048 m³ wird auf dem Flurstück 2390 Gemarkung Dinkelsbühl erbracht. Die Fläche wurde bereits nach einem Ausgleichskonzept angelegt und kann aus dem Ökokonto der Stadt entnommen werden.

Externe Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 2390, Gemarkung Dinkelsbühl
M. 1 : 2.000



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der Baulichen Nutzung
 - SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - Zweckbestimmung: Finanzschule mit Schülerunterbringung
- Maß der baulichen Nutzung
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK Oberkante baulicher Anlagen in Meter über 464,7 m NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz
- 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)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung
 - Anpflanzen von Straßenbäumen
- Sonstige Planzeichen
 - Nutzungsschablone
 - Feld 1 = Art der baulichen Nutzung
 - Feld 2 = Grundflächenzahl
 - Feld 3 = max. Höhe baulicher Anlagen
 - Feld 4 = abweichende Bauweise
 - Feld 5 = zulässige Dachform
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des Geltungsbereiches

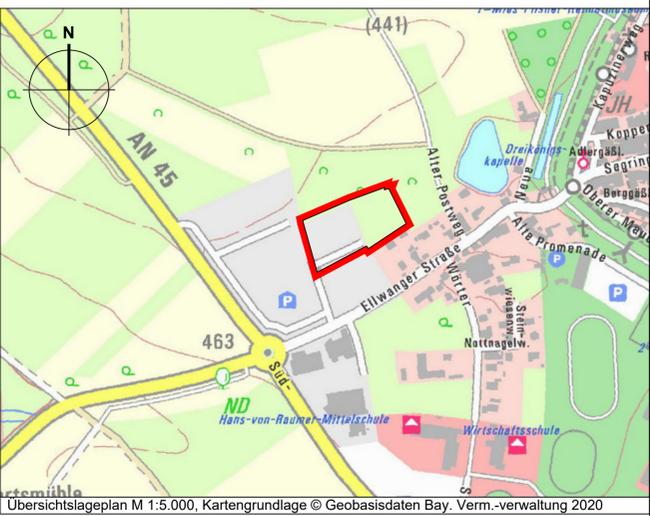
Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom 19.02.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom 19.02.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom2020 den Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
Dr. Hammer (Oberbürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
Dr. Hammer (Oberbürgermeister)



Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Bebauungsplan "Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern" mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	12.05.2020	20.05.2020	1038-1

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

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner

Bearbeitung:
Rainer Brahm
Silvia Polke

Pillenerhöhe Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54
Amtsgericht Nürnberg PR 286
US-ID-Nr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten