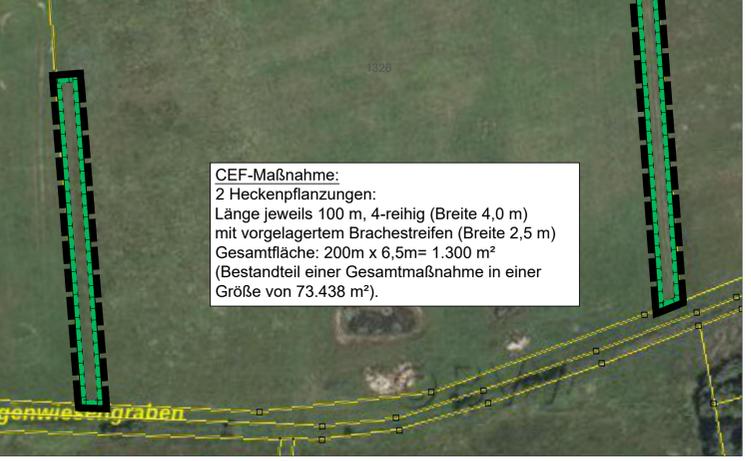




CEF-Maßnahme auf Flurstück Nr. 1326, Gemarkung Wolfertsbronn



Externe Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 2390, Gemarkung Dinkelsbühl



**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der Baulichen Nutzung**  
 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, öffentlich  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche, privat
- 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 zur Entwicklung  
 Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
 Anpflanzen von Straßenbäumen
- Sonstige Planzeichen**  
 Nutzungsschablone  
 Feld 1 | Feld 3  
 Feld 2 | Feld 4  
 Feld 5 | Feld 5  
 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

**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 Lehrraum, 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.
  - Einfriedungen 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 (z.B. mit Rasenlugen oder Drainflaster) 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.
  - Es sind 6 Baumpflanzungen möglichst entlang der Erschließungsstraße "Neue Allee" 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), Christdorn (Gleditsia triacanthos "Inermis"), Amberbaum (Liquidamba styraciflua), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Robinie (Robinia pseudoacacia), Winter-Linde (Tilia cordata "Greenspire").
  - Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht zur Energie- oder Wärmeerzeugung durch Photovoltaik oder Photothermie genutzt werden.
  - Fassaden sind durch ausdauernde, hochwüchsige Kletterpflanzen zu begrünen.
  - Gehölzbestände innerhalb der "Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern" sind dauerhaft zu erhalten und insbesondere während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- Schallimmissionsschutz
  - Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der „JV. Sorge Iff 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 richtungsspezifischen 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			
	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
  - Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B gelten die folgenden Sektorgrenzen:  

Richtungssektor	Sektorgrenzen in °
A	Anfang 57 Ende 140
B	Anfang 140 Ende 57
  - Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Koordinatensystem UTM32 (EPSG 25832):  
 - E 595675 (Ostwert) / N 5435825 (Nordwert)  
 Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:  
 - Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°
  - 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).
  - Ausgleichsmaßnahme  
 Der erforderliche Ausgleich in Höhe von 1.639 m² (anrechenbar = 1.808 m²) wird auf dem Flurstück 2390 Gemarkung Dinkelsbühl erbracht. Die Fläche wurde bereits nach einem Ausgleichskonzept angelegt und kann aus dem Ökotopte der Stadt entnommen werden.
  - Artenschutz-Maßnahmen  
 Auf dem Flurstück 1326 der Gemarkung Wolfertsbronn wird eine CEF-Maßnahme entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Es ist eine insgesamt 200 m lange Hecke mit vier Strauchreihen anzulegen. Der Reihenabstand beträgt 1,0 m. Parallel dazu ist ein 2,5 m breiter Brachestreifen anzulegen.  
 Folgende Minderungsmaßnahmen sind zu beachten:  
 M1: Keine Installation von Außenbeleuchtungsanlagen mit umweltschädlichen, d.h. die nachtaktive Fauna stark anlockenden Lichtquellen (Einsatz von LED-Leuchtmitteln).  
 M2: Beginn der Bauarbeiten und Gehölzentfernungen ab Oktober und bis Ende Februar.  
 M3: Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen müssen bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Diese sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**Präambel**

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in 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. 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 „Sonderge-biet 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 23.09.2020. 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 23.09.2020.

§ 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)**

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern
- Bemessung in m
- Bezugspunkt Schallschutzgutachten
- Sektorenbezeichnung Schallschutzgutachten

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DStGH.  
 Art. 8 Abs. 1 DStGH: 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 DStGH: 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 (TREGNW) zu beachten.
- Die Müllentsorgung im Baugebiet sollte ohne ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge möglich sein.
- Löschwasser-versorgung: Der vorzuziehende 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 Baumstandorte 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.

**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 ..... örtlich 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 18.03.2020 bis 30.04.2020 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 18.03.2020 bis 30.04.2020 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom 20.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom 20.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.09.2020 den Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den .....  
 Dr. Hammer (Oberbürgermeister)

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den .....  
 Dr. Hammer, Oberbürgermeister

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.:
97x55	08.09.2020	23.09.2020	1038-1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbH Peter Markert, Stadtplaner und Landschaftsarchitekt Matthias Fätschauer, Stadtplaner Adrian Mendes, Stadtplaner		Planfassung: Rainer Brahm Silvio Pötte	
Pflanzereuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr.: DE315888497		Tel. (0911) 999876-0 Fax (0911) 999876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	
Endfassung		Unterschrift des Planers:	

**TB MARKERT**  
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten