



## Bebauungsplan „Am Südhang“

### A. Festsetzungen durch Planzeichen:

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ maximal 0,4  
 max. II maximal 2 Vollgeschosse zulässig
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**  
 offene Bauweise
- Verkehrsflächen**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:  
 Verkehrsberuhigter Bereich
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
 Nutzungsschablone:  
WA Art der baulichen Nutzung  
 Grundflächenzahl / Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse  
 Dachform (SD/WD) mit Dachneigung / Bauweise

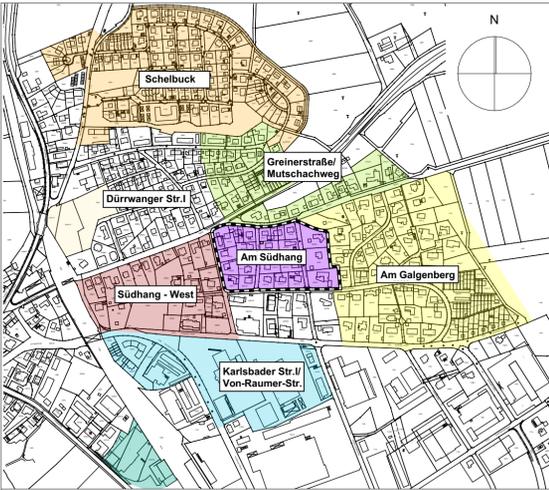
### B. Textliche Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**  
 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten WA nach § 4 BauNVO werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**  
 2.1. In Allgemeinen Wohngebieten beträgt die Grundflächenzahl 40 von 100 (GRZ 04).  
 2.2. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 Vollgeschosse inclusive Dach begrenzt.
- Bauweise**  
 3.1. Für die Abstandsflächen ist die volle Wandhöhe anzusetzen.  
 3.2. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen**  
 4.1. Die Garagen und Stellplätze sind in dem der Straße zugeordneten Grundstücksteil zu errichten. Garagen und Stellplätze in der hinteren Grundstückshälfte sind unzulässig. Die Garagen und Stellplätze sind über eine gemeinsame Grundstückszufahrt zu erschließen.  
 4.2. Von Garagen und Carports ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Stauraum von mindestens 5,0 m einzuhalten.  
 4.3. Pro Wohnung ab 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für kleinere Wohnungen genügt der Nachweis von 1 Stellplatz.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. Art 81 BayBO**  
 5.1. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung von 20° bis 35° zugelassen.  
 5.2. Kniestöcke werden bis zu einer max. Höhe von 70 cm, gemessen von Außenkante der Umfassungsmauer von der OK Rohdecke bis OK Pfette, zugelassen.
- Grünordnung**  
 6.1. Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster).  
 6.2. Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.  
 6.3. Einfriedungen zum Straßenraum sind als Holzlattenzaun oder/und als Hecke zu gestalten. Sie dürfen zur Straßenseite eine Höhe von max. 1,5 m inkl. Sockel nicht überschreiten. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, Sockel sind hier nicht zulässig.  
 6.4. Auf den Privatgrundstücken sind Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen. Auf den Privatgrundstücken sind im Bereich der Grundstücksgrenzen Auffüllungen und Abgrabungen unzulässig.  
 6.5. In dem Wohngebiet ist je voller 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste 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.  
 6.6. Pflanzliste  

|  |                          |               |
|--|--------------------------|---------------|
| <b>Laubbäume</b> - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 16-18 cm | Acer campestre "Elsrijk" | Feld-Ahorn    |
| Carpinus betulus   | Hainbuche                | Trompetenbaum |
| Catalpa bignonioides "Nana"  | Corylus colurna          | Baumhasel     |
| Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"  | Fraxinus ornus           | Rotdorn       |
| Liquidambar styraciflua  | Sorbus aria              | Blumen Esche  |
|  |                          | Amberbaum     |
|  |                          | Mehlbeere     |
- Obstbäume** - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm  
 Juglan regia  
 Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge  
 Walnuss

### C Hinweise: (ohne Festsetzungscharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude mit Hauptnutzung
- Nebengebäude
- Furstücksnummern



Große Kreisstadt Dinkelsbühl  
 Segringer Straße 30  
 91550 Dinkelsbühl

# Bebauungsplan "Am Südhang"

|   |                         |                               |                               |
|---|-------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Planverfasser:<br>Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold<br>Stadtbaumeister Dinkelsbühl<br>Segringer Straße 30<br>91550 Dinkelsbühl            |                         | Planfassung<br><b>ENTWURF</b> |                               |
| Maßstab<br>1:500, 1:7500  | Blattgröße<br>1,15/0,40 | Datum<br>20.11.2020           | letzte Änderung<br>20.10.2020 |
| Dateiname: Bebauungsplan am Südhang.pln<br>Pfad: M:\Stadtbaumeister\Kochbau\Planschrank\BP Am Südhang\Archiv\Bebauungsplan am Südhang.pln |                         |                               |                               |