



Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Landkreis Ansbach

Einfacher Bebauungsplan „Am Südhang“

im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a BauGB

Begründung



Fassung vom 24.03.2021

Stadt Dinkelsbühl, Stadtbauamt

Auftraggeber: Große Kreisstadt Dinkelsbühl
vertreten durch
den Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Planverfasser: Stadtbauamt Stadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl
bauverwaltung@dinkelsbuehl.de
www.dinkelsbuehl.de

Bearbeitung: Gerhild Vonhold

Planstand Fassung vom 24.03.2021

Dinkelsbühl, 24.03.2021
Stadtbauamt

Dinkelsbühl, 24.03.2021
Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Gerhild Vonhold

Oberbürgermeister Dr. Christoph Hammer

Inhaltsverzeichnis

Begründung	5
1. Anlass und Erfordernis	5
Ziele und Zwecke	5
Verfahren	
Ausgangssituation	5
Lage im Stadtgebiet	6
Städtebauliche Bestandsanalyse	6
Grundstücksgrößen	6
Art und Maß der Bebauung / Bauweise	6
Versiegelte Flächen / Grünflächen	7
Nachverdichtungspotential	7
Resumee	7
Straße / Verkehr	7
Ver- und Entsorgung	8
Kampfmittel / Altlasten	8
Archäologische Denkmalpflege	8
2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen	9
Übergeordnete Planungen	9
Landesentwicklungsprogramm	9
Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
3. Planinhalt	9
Räumlicher Geltungsbereich / Historie	9
Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	10
Art der baulichen Nutzung	10
Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	10
Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	11
Stellplätze und Garagen	11
Grünordnung	11
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	12
5. Rechtsgrundlagen	13
6. Abbildungsverzeichnis der Bestandsaufnahme des räumlichen Geltungsbereichs	14
Luftbild	15
Höhenplan	16
Übersichtsplan mit Geltungsbereich	17
Teilbereiche des Geltungsbereichs	18

Grundstücksgrößen	19
Verhältnis überbaute Fläche zu Grundstücksgrößen	20
Anzahl der Geschosse	21
Dachformen / Dachneigung	22
Begrünung und versiegelte Flächen	23
Art der Nutzung	24
Garagenplan	25
Geländeschnitt 1	26
Geländeschnitt 2	27
Geländeschnitt 3	28
Geländeschnitt 4	29

Begründung

1. Anlass und Erfordernis

Die Wohnbauflächen am Südhang wurden in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts entwickelt und bezogen. Nun deutet sich ein Generationenwechsel an, einige Grundstücke wurden verkauft und es kommt zu Neubebauungen und Nachverdichtungen in der Umgebung des geplanten räumlichen Geltungsbereichs. Da hier eine gravierende Veränderung des Baugebietscharakters befürchtet wird, wurde von einer Bürgerinitiative der Anwohner des Südhangs am 16.01.2020 Herr Oberbürgermeister Dr. Hammer ein Antrag mit der Forderung nach einem Bebauungsplan übergeben. Ziel dieses Antrags ist es, eine maßvolle Nachverdichtung am Südhang zu ermöglichen, ohne jedoch den besonderen Charakter des Südhangs zu beeinträchtigen.

In der Sitzung des Bau-, Grundstücks- und Umweltausschusses am 02.12.2020 bestätigt das Gremium diese Zielsetzung und empfiehlt dem Stadtrat, einen Beschluss für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu fassen.

Ziele und Zwecke

Ziel des Bebauungsplans ist es, hier einen städtebaulich verträglichen Rahmen für eine maßvolle Nachverdichtung zu bieten, dabei soll aber der besondere Charakter des Gebiets des geplanten Bebauungsplans „Am Südhang“ zwischen Mögelinstraße, Mutschachweg, Gademannstraße und 3 Grundstücken östlich der Matthäus-Krafft-Straße erhalten bleiben.

Der Charakter des Südhangs wird wesentlich durch die nach Süden geneigte Hanglage, eine durchgehende Durchgrünung der Grundstücke im Blockinnenbereich und die der Hangsituation angepasste, maximal II-geschossige Bebauung mit flach geneigten Sattel- bzw. Walmdächern, bestimmt.

Die Art der Nutzung wird durch überwiegende Bebauung mit Einfamilien-Wohnhäuser geprägt.

Verfahren

Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 02.12.2020 dem Stadtrat empfohlen, einen Beschluss für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu fassen.

Die Grundlage für die Umsetzung eines Verfahrens nach § 13a BauGB nach Abs. 1 Nr. 1, die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m², wird mit 10.569,25 m² (26.423,13 m² x 0,4 = 10.569,25 m²) eingehalten. Ziel des Verfahrens ist es eine maßvolle und gebietsverträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zugelassen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB werden durch die Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinflusst.

Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da für den Geltungsbereich bereits Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

Ausgangssituation

Lage im Stadtgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke 1087/1; 1087/2;1087/3; 1087/4; 1087/5;1087/7; 1087/8; 1087/10; 1087/11; 1087/12; 1087/13; 1087/14; 1087/15; 1087/16; 1087/17; 1087/18; 2943/1; 2043/3; 2974; 2974/1; 2974/2974/2; 2974/3; 2974/4; 2974/5; 2974/6; 2974/7; 2974/8; 2974/9; 2974/10; 2976; 2976/4; 2976/7 alle in der Gemarkung Dinkelsbühl.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Norden durch ein Teilstück der Bechhofener Straße (Flurnr. 2950/8 Gmkg. Dinkelsbühl) einen Abschnitt des Mutschachwegs (Flurnr. 2970 Gmkg. Dinkelsbühl) und die Straße Am Galgenberg (Flurnr. 2976/6 Gmkg. Dinkelsbühl)

im Osten durch den Bebauungsplan „Am Galgenberg“ (Flurnr. 2986/4, 2986/27, 2986/14; 2986/13 alle Gmkg. Dinkelsbühl)

im Süden durch die einen Abschnitt der Gademannstraße (Flurnr. 1087; 2976/8 Teilfläche, alle Gmkg. Dinkelsbühl)

im Westen durch einen Abschnitt der Mögelinstraße (Flurnr. 1086/4 Gmkg. Dinkelsbühl)

Städtebauliche Bestandsanalyse

Grundstücksgrößen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wird durch die von Norden nach Süden verlaufenden Straßen in 3 Teilgebiete untergliedert. Die Grundstücke im östlichen Teilgebiet zwischen Mögelinstraße und Max-Neeser-Straße weisen eine Größe von überwiegend 880m² bis 1172 m² auf. Nur im Norden erfolgten Grundstückteilungen, sodass kleinere Grundstücke mit 137 m² / 199 m² / 432 m² / 339 m² / 756 m² entstanden sind.

Im mittleren Teilgebiet kann man ebenfalls überwiegend große Grundstücke von 825 m² bis 1037 m² vorfinden. Auch hier wurden im Norden zwei Grundstücke geteilt, sodass Grundstücksgrößen von 391 m² bis 642 m² entstanden sind für eine Nachverdichtung mit einer Doppelhausbebauung.

Im östlichen Teilgebiet sind drei große Grundstücke von 1984 m² bis 2336 m² mit einer villenartigen Bebauung vorzufinden.

Alle Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits bebaut.

Art und Maß der Bebauung / Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einfamilien-Wohnhäuser als freistehende Gebäude oder vereinzelt als Doppelhausbebauung mit Garagen vorzufinden.

Das Maß der Nutzung ist in allen drei Teilgebieten geprägt durch eine maximal 2-geschossige Bebauung (II), mit teilweise nur einem Vollgeschoß mit Dach, aufgrund der Hanglage teilweise mit Untergeschoß + Obergeschoß + Dach, nach Norden teilweise zwei Vollgeschoßen + Dach. Die prägenden Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Neigung von im

Durchschnitt 30° (20° bis 35°). Das Dachgeschoß bildet bei der flachen Dachneigung kein Vollgeschoß. Es sind nur wenige Dachgauben zu finden.

Die Bauweise ist gekennzeichnet durch erdgeschossige Wohnhäuser mit Anbauten in einer Größe von 10-11m x 13-15m (I-II + D)

sowie durch größere winkelförmige Wohnhäuser mit einer überbauten Fläche von 10-13m x 15-23 m (I-II + D).

Versiegelte Flächen /Grünflächen

Versiegelte Flächen sind meist nur vor den Garagen und bei den Terrassen zu finden mit wenigen Ausnahmen bei den kleinen Grundstücken im Norden mit großzügig gepflasterten Höfen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, besonders in den Blockinnenbereichen, weisen einen großen Anteil von Grünflächen auf. Die Rasenflächen haben häufig eine Heckeneinfassung zur Straße und die Gärten sind durch verschiedene hochstämmige Bäume gegliedert. Kiesgärten gibt es nicht. Ebenso sind auch Wasserflächen als Teich oder Schwimmbad vorzufinden.

Grundflächenzahl

Das Verhältnis der überbauten Grundfläche (Wohnhaus + Garage + Nebengebäuden) mit den Wegen und Stellplätzen den Terrassenflächen wird entsprechend der Baunutzungsverordnung § 19 Abs. 2 BauNVO, Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,2 -0,4 mit wenigen Ausnahmen.

Nachverdichtungspotentiale

Die Nachverdichtungspotentiale sind bei den geteilten kleinen Doppelhausgrundstücken im Norden von dem Teibereich im Osten und in der Mitte ausgeschöpft bzw. nur durch Grundstückszusammenlegungen möglich. Aber alle anderen Grundstücke bieten die Möglichkeit zur Nachverdichtung und Erweiterung der Gebäude.

Resumee

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Wohnqualität in dem Geltungsbereich wird durch die nach Süden geneigte, aber nicht steile Hanglage bestimmt. Ebenso trägt die gute Durchgrünung zur Wohnqualität bei. Die annähernd gleiche Bebauung, die durch 1-2 Vollgeschoße und flachgeneigte Sattel- und Walmdächer mit roter Ziegeleindeckung prägen, unterstützt durch die Hanglage das Wohngebiet und definieren den einen Gebietscharakter.

Straßen/Verkehr

Die den Geltungsbereich umgebenden Straßen (Gademannstraße, Mögelinstraße, Mutschachweg) haben eine Erschließungsfunktion für das Wohngebiet und weisen eine Fahrbahnbreite von 5,50 m auf, flankiert von zwei Gehwegen.

Der Geltungsbereich wird von den beiden Anliegerstraßen „Max-Neeser-Straße“ und „Matthäus-Krafft-Straße“ von Norden nach Süden durchzogen. Die Straßen haben eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einseitigem Gehweg.

Bei der Bechhofener Straße, die das Wohngebiet im Nordwesten nur über eine kurze Strecke (15m) berührt, handelt es sich um eine überörtliche Erschließungsstraße, die Staatsstraße ST 2220.

Das Wohngebiet liegt zwischen der Ortsdurchfahrt der ST 2220 (Bechhofener Straße) und dem Gewerbegebiet südlich der Karlsbader Straße und wird vielfach von Verkehrsteilnehmern als Abkürzung (an Stelle des „Umweges“ über die Stauferwallkreuzung) zu den Gewerbebetrieben und Einkaufsmärkten hin und zurück in Anspruch genommen. Fahrer von Sattelkraftfahrzeugen haben dabei gerne die Mögelinstraße als direkte Zufahrt zum Gewerbegebiet gewählt. Aufgrund einer Eingabe der Anwohner in diesem Bereich hat die Straßenverkehrsbehörde ein Verbot für Sattelkraftfahrzeuge und für Sattelkraftfahrzüge angeordnet. Als weitere Maßnahme zur Verkehrsberuhigung besteht im Planbereich eine 30-km/h – Zone (Geschwindigkeitsbeschränkung) und zusätzlich eine Zone mit der Festsetzung, dass nur innerhalb der markierten Flächen geparkt werden darf. Die Markierungen der Parkflächen wurden dabei so festgelegt, dass diese zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Ver- und Entsorgung

Kanal

Das Gebiet ist an das Kanalnetz der Stadt Dinkelsbühl angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Die vorhandene Dimensionierung des Kanalnetzes ist für die derzeit vorhandene Bebauungsdichte bzw. für eine überbaute Fläche von 40 % des Grundstücks bemessen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz der Stadtwerke Dinkelsbühl (SWD).

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das vorhandene, örtliche Energienetz der Stadtwerke Dinkelsbühl (SWD).

Gasversorgung

Die Stadt Dinkelsbühl verfügt über einen Anschluss an das Gasversorgungsnetz der Main-Donau Netzgesellschaft (MDN). Das Plangebiet ist an das örtliche Gasversorgungsnetz angeschlossen.

Abfallbeseitigung

Die Hausmüllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Ansbach.

Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

Archäologische Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmäler kartiert. Da das Gebiet bereits in der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts vollständig bebaut wurde, sind auch keine archäologischen Funde zu erwarten.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, sowie Unternehmer und 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 Leiter der Arbeiten befreit.

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. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsprogramm (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018

Danach sind folgende Ziele und Grundsätze für die Planung relevant:

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Flächennutzungsplan, Landschaftsplan

Die Stadt Dinkelsbühl ist im Besitz eines rechtskräftigen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt in der Fassung vom 27.03.2002 von der Regierung von Mittelfranken mit Bescheid vom 02.09.2002 (AZ: 420-4621-/DKB-1/98).

3. Planinhalt

Räumlicher Geltungsbereich / Historie

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich durch die Bauleitplanungshistorie des Südhanges:

1959 wurde ein Bebauungsplan „Südhang“ mit einem Geltungsbereich im Osten beginnend bei der Bahnlinie bis westlich der Matthäus-Krafft-Straße, im Norden südlich der Bechhofener Straße bis im Süden einschließlich der Karlsbader Straße als Satzung beschlossen. In diesem Bebauungsplan wurden u.a. 1 bis 2 Geschoße zugelassen. Der Bebauungsplan wurde mit einer begrenzten Geltungsdauer bis 06.03.1979 beschlossen.

1965 wurde ein Bebauungsplan „Südhang West“ mit einem Geltungsbereich östlich der Bahnlinie bis einschl. Mögelinstraße, im Norden südlich der Bechhofener Straße bis einschl. Karlsbader Straße aufgestellt und damit der in diesem Bereich geltende Bebauungsplan „Südhang“ überschrieben.

1972 erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Galgenberg“ mit dem Geltungsbereich ab der 2. Grundstücksachse östlich der Matthäus-Krafft-Straße bis zum baulichen Ortsrand im Osten, bezüglich der Nord-Süd-Ausdehnung vom Mutschachweg bis Karlsbader Straße. Damit wurde der Bebauungsplan „Südhang“ auch in diesem Bereich überschrieben.

Mit dem Ende der Geltungsdauer des Bebauungsplans „Südhang“ am 06.03.1979 waren somit die umgebenden Gebiete im Osten und Westen des nun zu überplanenden Gebiets mittels Bebauungsplänen überplant. Der Bereich zwischen dem Bebauungsplan „Südhang“ und dem östlichen Bebauungsplan „Am Galgenberg“ wurde zu einem Innenbereichsgebiet, dessen Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Planungsziel des Bebauungsplans ist es, für diese Innenbereichsfläche einen städtebaulich verträglichen Rahmen für eine maßvolle Nachverdichtung zu bieten, dabei soll aber der besondere Charakter des Gebiets des geplanten Bebauungsplans „Am Südhang“ zwischen Mögelinstraße, Mutschachweg, Gademannstraße und 3 Grundstücken östlich der Matthäus-Krafft-Straße erhalten bleiben.

Der Charakter des Südhangs wird wesentlich durch die nach Süden geneigte Hanglage, eine durchgehende Durchgrünung der Grundstücke im Blockinnenbereich und die der Hangsituation angepasste, maximal II-geschossige Bebauung mit flach geneigten Sattel- bzw. Walmdächern, bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Die geplante Festsetzung der Art der Nutzung orientiert sich an der Bestandsnutzung mit vorwiegend Einfamilien-Wohnhäusern und an dem Gebietscharakter der benachbarten Baugebiete und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden als unzulässig erklärt, da der Charakter des Plangebiets aufgrund der geringen Größe, sowie die Wohnruhe beeinträchtigt würde.

Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die Bestandsuntersuchungen des Planbereichs (siehe Anhang Abbildungsverzeichnis) haben gezeigt, dass die Obergrenze für die Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 17 Abs. 1 BauNVO noch nicht ausgeschöpft ist. Somit wird eine Nachverdichtung des Gebiets ermöglicht mit Festsetzung der Grundflächenzahl auf maximal 0,4. Diese überbaubare, maximal zulässige Grundfläche wurde auch der Kanaldimensionierung zugrunde gelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs.4 BauNVO etwa durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden kann.

Die Beschränkung der Höhenentwicklung wird auf max. 2 Vollgeschoße festgesetzt. Mit der begrenzten Höhenentwicklung wird angestrebt, die besondere Wohnqualität aufgrund der Hanglage und die Erlebbarkeit des Hangs zu erhalten. Die Begrenzung der überbauten Grundfläche incl. Nebenanlagen ermöglicht den Erhalt der Durchgrünung des Wohngebiets. Diese Zielsetzung des Erhalts eines durchgrünten Wohngebiets wird durch die Festsetzung der vollen Wandhöhe als festgesetzte Abstandsfläche und durch eine Festsetzung der offenen Bauweise ebenso unterstützt.

Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Zielsetzung ist dabei die Wahrung der örtlichen Architektursprache im Baugebiet.

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 35° als zulässig festgesetzt.

Die Kniestockhöhe, gemessen von der Außenkante der Umfassungsmauer von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Pfette, darf eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen

Je abgeschlossener Wohnung im Wohngebäude sind ab einer Größe von 60 m² auf dem Grundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht als Stellplatz angerechnet. Für Wohnungen mit einer Größe unter 60 m² genügt der Nachweis von einem Stellplatz auf dem Grundstück.

Vor Garagen und Carport ist zum öffentlichen Straßenraum ein Stauraum von 5 m einzuhalten. Dies geschieht, um Ein- und Ausladevorgänge nicht im öffentlichen Straßenraum stattfinden zu lassen.

Die Garagen und Stellplätze sind auf dem der öffentlichen Straße zugeordneten Grundstücksteil zu errichten. Zielsetzung ist die Versiegelung der Grundstücksfläche zu minimieren und den hinteren zum Blockinnenbereich orientieren, Grundstücksteil von Verkehrslärm freizuhalten und die bestehende Begrünung zu stärken, um so die Wohnruhe und Wohnqualität im Wohngebiet zu stärken und zu erhalten.

Grünordnung

Die Festsetzungen der Grünordnung dienen einer geordneten grünordnerischen Entwicklung des Baugebiets sowie der Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen.

Es wird festgesetzt, dass die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen ist und in dieser Weise zu erhalten, artengerecht zu pflegen, zu unterhalten sowie den Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen ist.

Weiterhin wird festgesetzt, dass je voller 200 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der nachstehenden Liste zu pflanzen ist. Vorhandene zu erhaltende Bäume auf dem jeweiligen Grundstück sind auf diese Verpflichtung anrechenbar.

Pflanzliste Laubbäume

Acer camestres „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Catalpa columna	Trompetenbaum
Corylus columna	Baumhasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus Aria	Mehlbeere

Die Mindestpflanzqualität der Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm.

Pflanzliste Obstbäume

Juglan regia

Walnuss

Apfel, Birne , Kirsche, Zwetschge

Die Mindestpflanzqualität der Obstbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Befestigte Flächen

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster) zu befestigen.

Die Anlage von Schotter- oder Kiesgärten ist unzulässig. Freiflächen, die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt und dauerhaft erhalten werden.

Einfriedungen

Einfriedungen zum Straßenraum sind als Holzlattenzaun 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 sind nicht zulässig. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind als Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Sockelmauern sind nicht zulässig, um die Lebensräume der Fauna im Gartenbereich nicht einzugrenzen.

Auffüllungen und Abgrabungen

Auf den Privatgrundstücken sind Geländemodellierungen über eine Höhe von 30 cm Differenz, ausgehend vom natürlichen Gelände als Bezugspunkt, mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Auffüllungen und Abgrabungen sind im Bereich der Grundstücksgrenzen unzulässig.

Ziel dieser Festsetzungen ist es, die Hanglage zu erhalten und nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die für das Wohngebiet festgesetzte GRZ von 0,4, wird eine moderate Nachverdichtung ermöglicht und somit das Prinzip des Flächensparens erfüllt.

Mit der Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude auf maximal 2 Vollgeschoße inclusive Dach wird die Erlebbarkeit der Hangsituation weiter ermöglicht, zusammen mit den Festsetzungen zur Baugestaltung (zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 20 bis 35 °) wird die prägende Gestaltung des Gebiets erhalten und somit die Identität des Wohngebiet gestärkt.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art 3 G des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

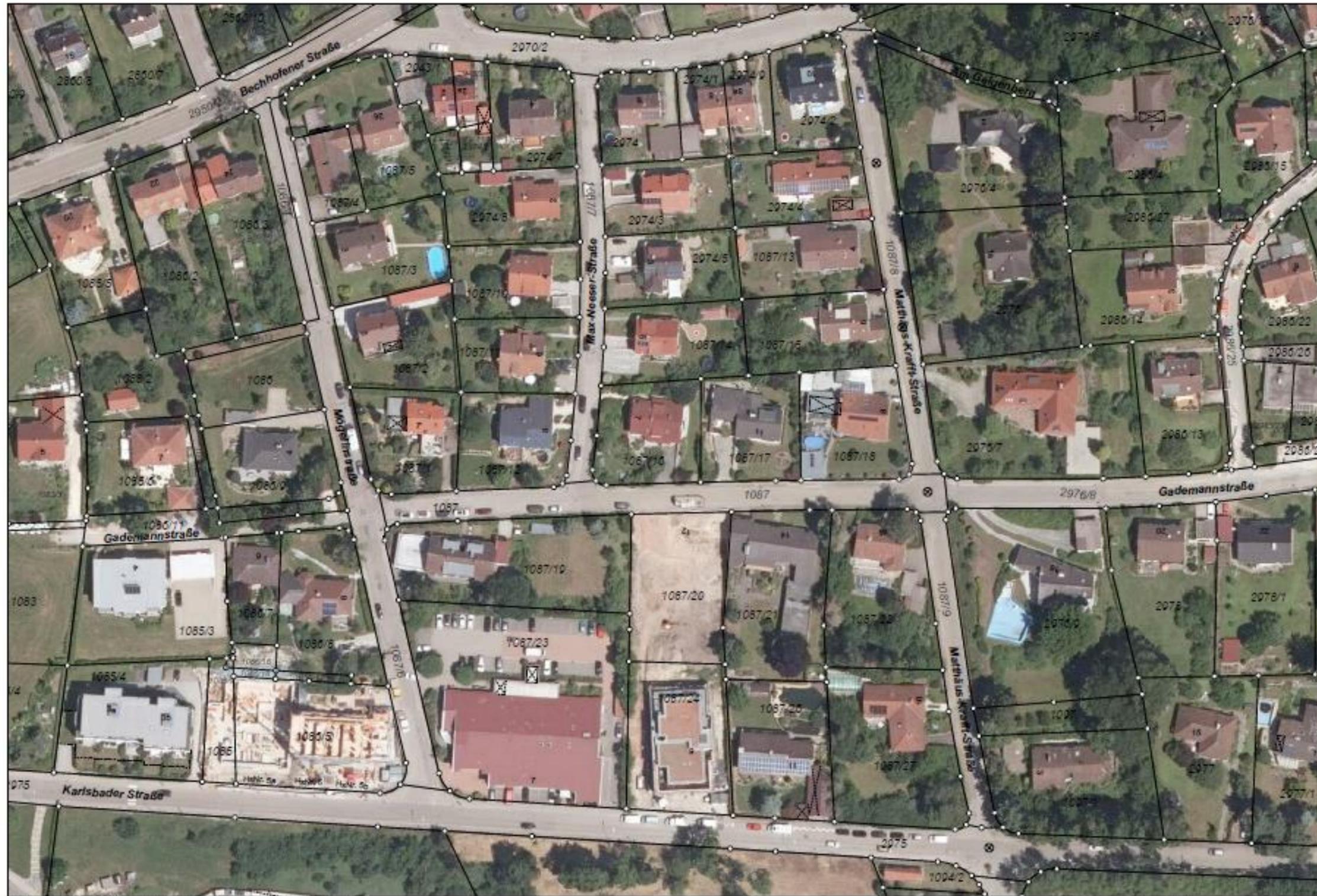
Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 5 Abs.2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737)

7. Abbildungsverzeichnis der Bestandsaufnahme des räumlichen Geltungsbereichs

Die Bestandsaufnahme erstreckte sich über folgendes Gebiet:

Im Norden durch ein Teilstück der Bechhofener Straße (Flurnr. 2950/8 Gmkg. Dinkelsbühl) einen Abschnitt des Mutschachwegs (Flurnr. 2970 Gmkg. Dinkelsbühl) und die Straße Am Galgenberg (Flurnr. 2976/6 Gmkg. Dinkelsbühl)
im Osten durch den Bebauungsplan „Am Galgenberg“ (Flurnr. 2986/4, 2986/27, 2986/14; 2986/13 alle Gmkg. Dinkelsbühl)
im Süden über die Gademannstraße hinaus bis zur Karlsbader Straße,
im Westen durch einen Abschnitt der Mögelinstraße (Flurnr. 1086/4 Gmkg. Dinkelsbühl).

Der Bebauungsplan wurde jedoch nur auf die Flächen nördlich der Gademannstraße begrenzt, da im südlichen Teilbereich zwei Baumaßnahmen umgesetzt wurden, die den Ziele des geplanten Bebauungsplan widersprochen hätten.



Gedruckt von gerhild.vonhold auf SV-CTX2 an Microsoft Print to PDF am 11.06.2020 um 14:37.
Gemarkung(en): Dinkelsbühl (2630)
Projekt: default Layout: STANDARD DIN A3 QUERFORMAT

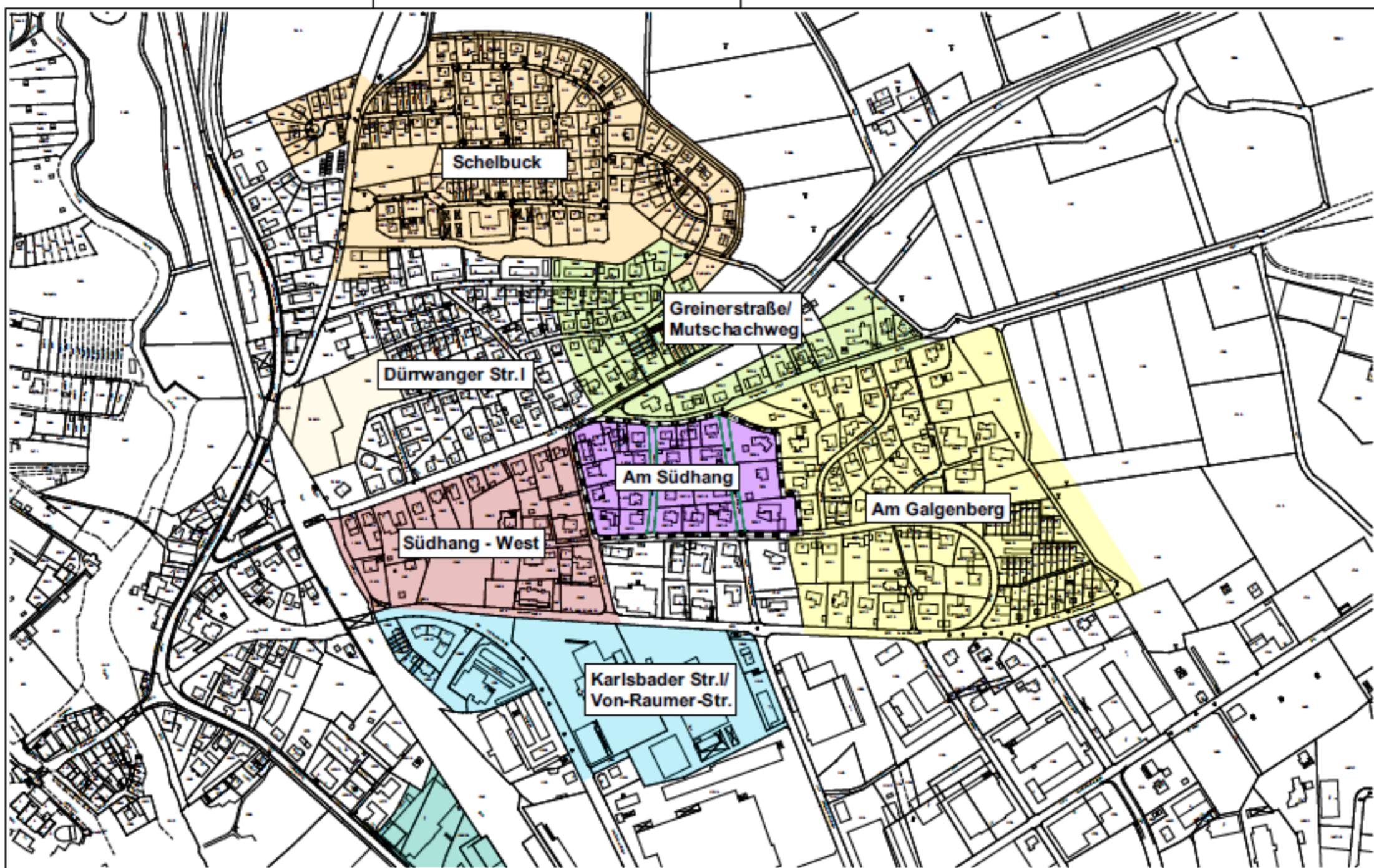
w*GEOportal

M = 1 : 1000
0 50 m

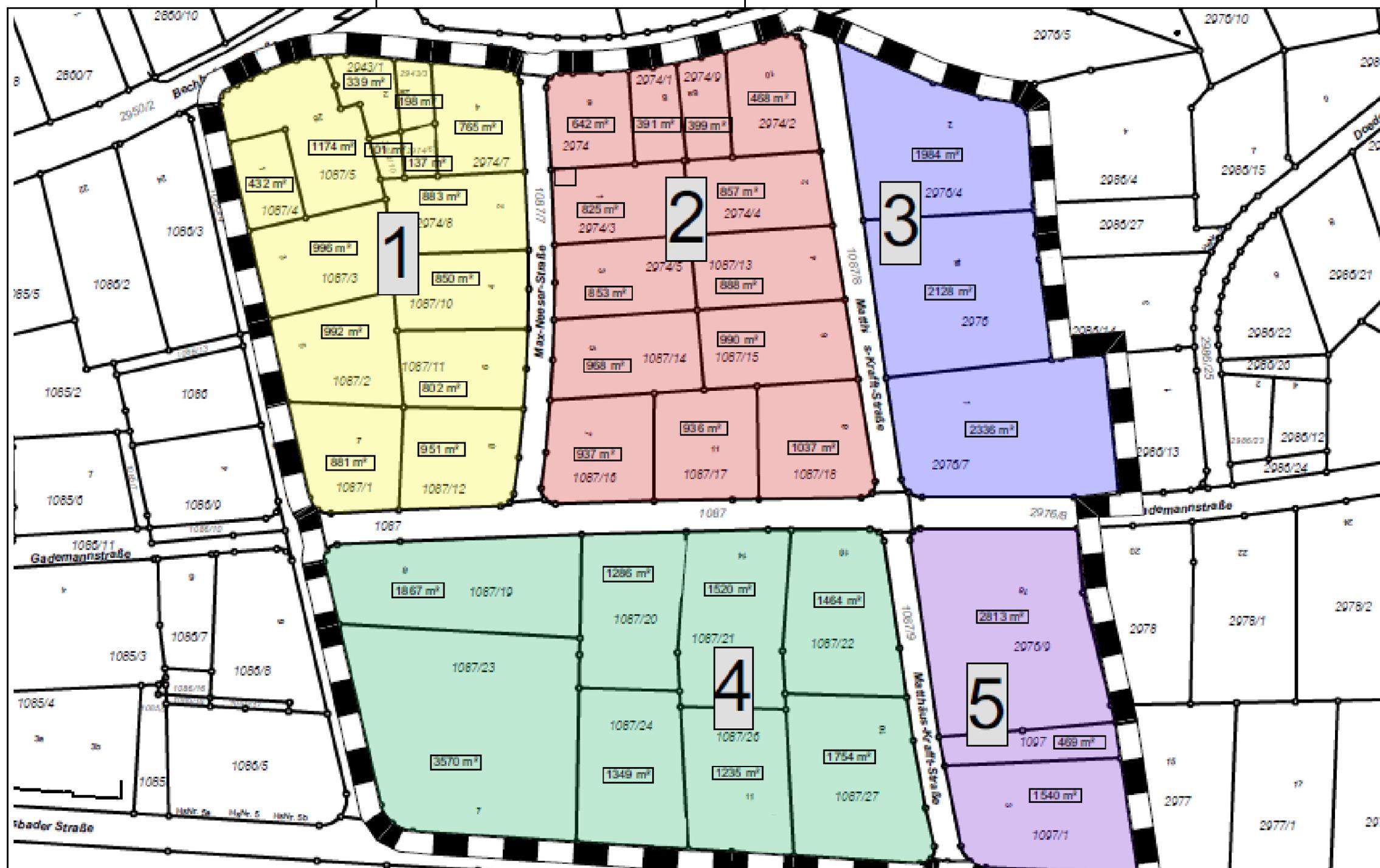
Luftbild



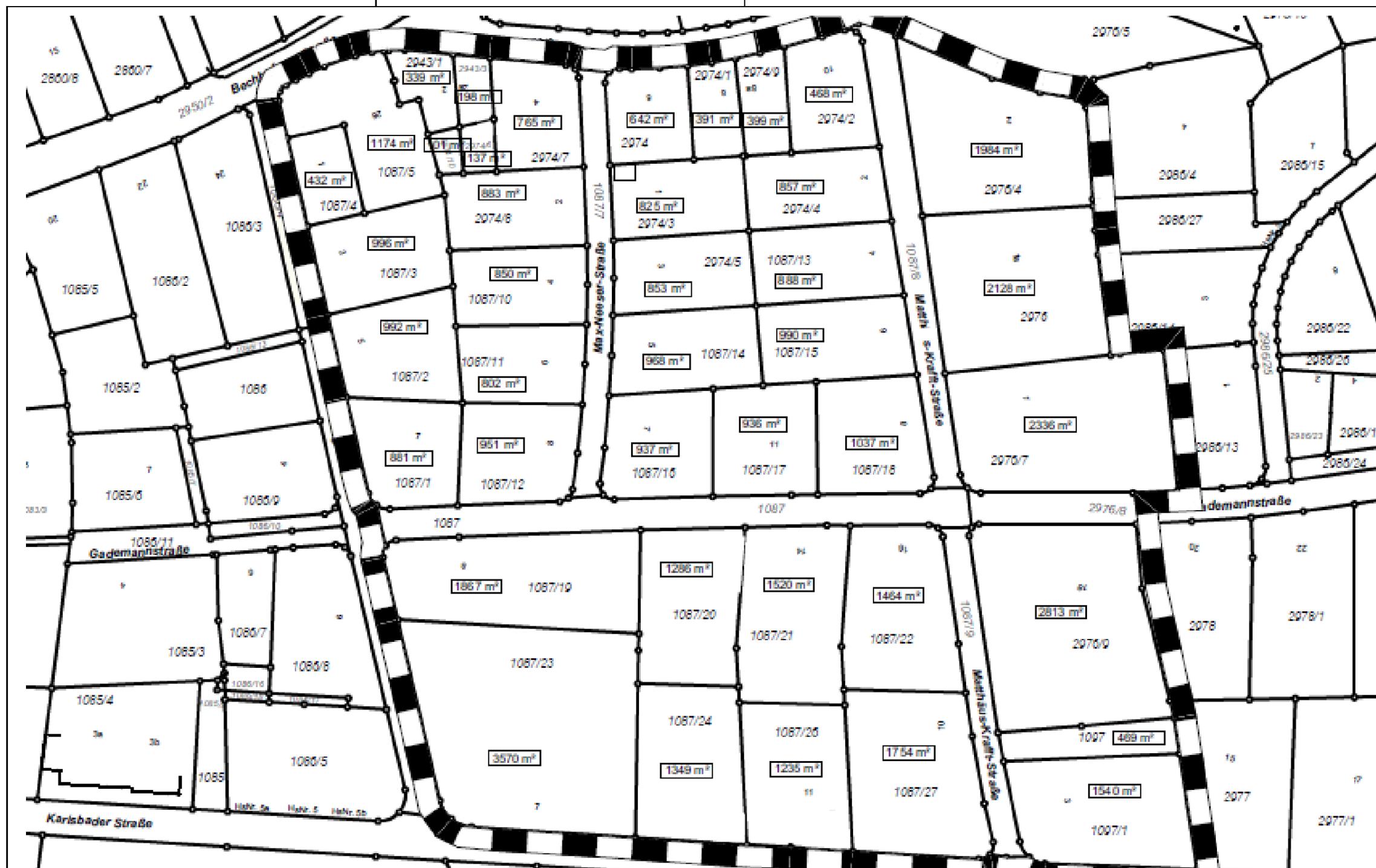
Höhenplan



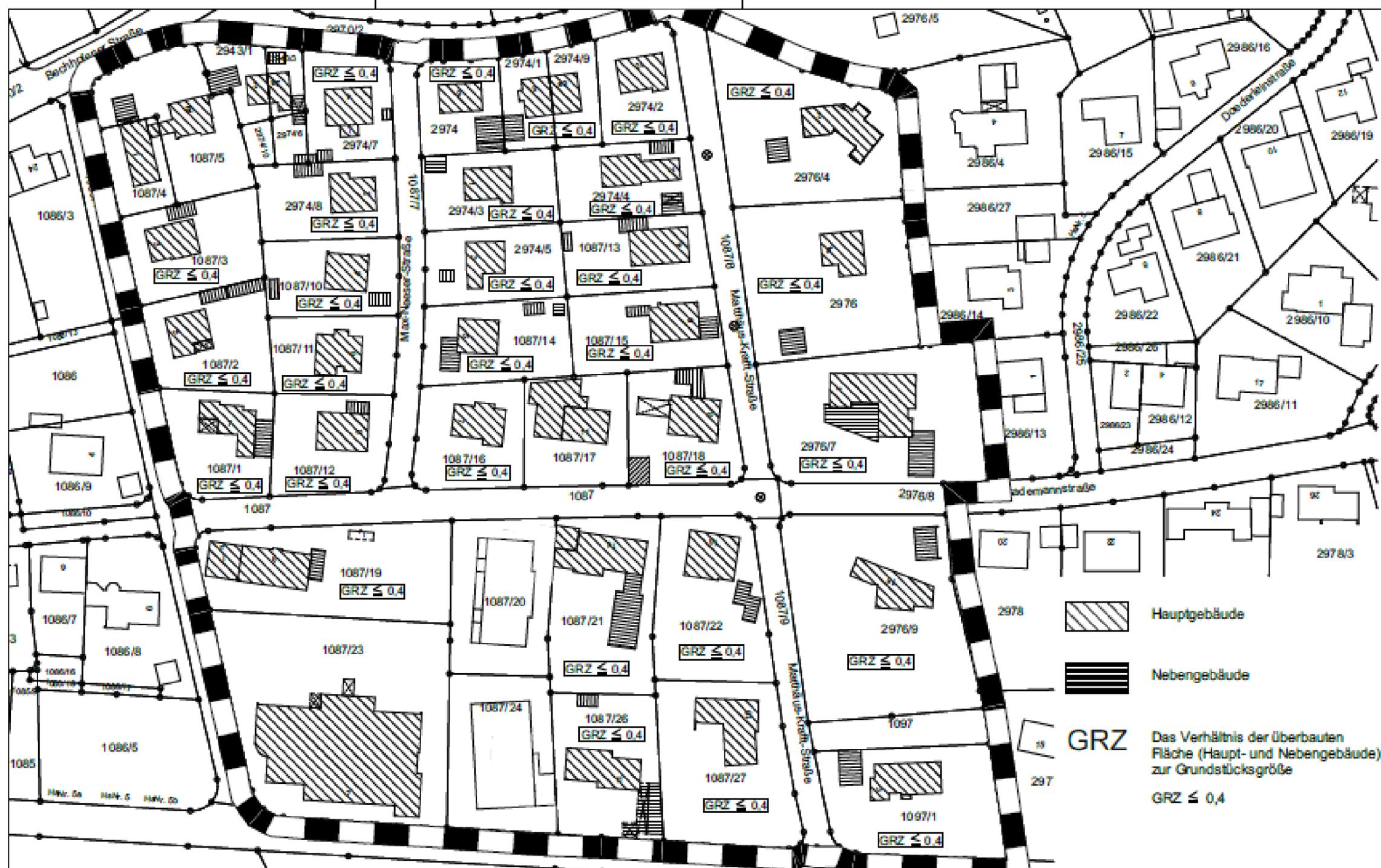
BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbauamt Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold	Bestandsplan 3		Übersichtsplan mit Geltungsbereich	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Plansteller
			1:4000, 1:100	420*297 A3	In Bearbeitung	gez. C. Graser
			<small>Datensatz: Bebauungsplan am Südhang.gis Pfad: W:\Stadtbauplan\Hofstadt\Planung\BSP Am Südhang\Hofstadt\Bebauungsplan am Südhang.gis</small>			



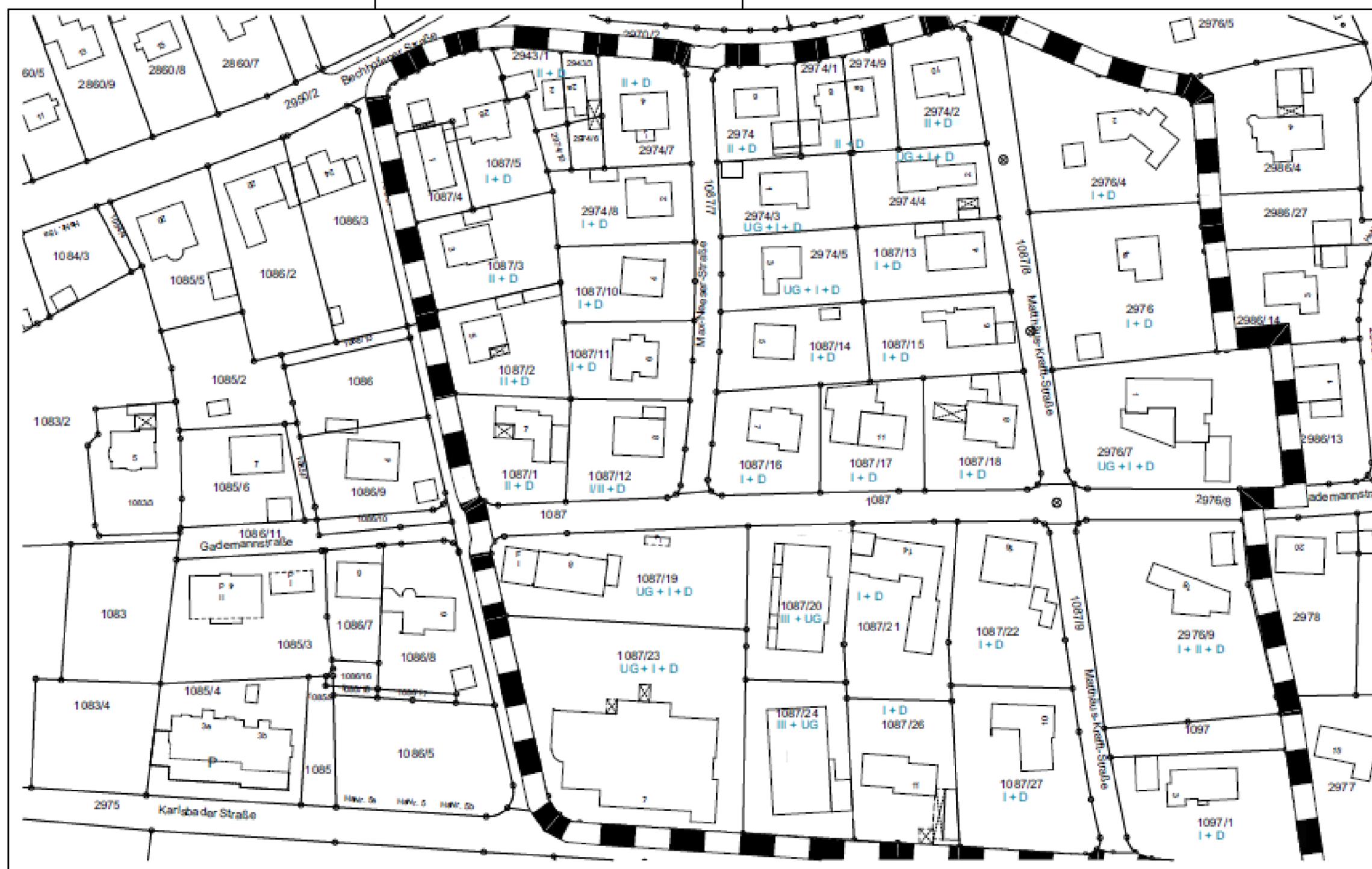
BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbauplanung Stadtbaumeisterin Gerhild Vorhold	Bestandsplan 4		Teilbereiche des Geltungsbereiches	
			Maßstab	Blattgröße	Datum	Plansteller
			1:1.000	A3		gez. C. Grosser
			Datum: Bebauungsplan am 24.03.2021 Plan: im Stadtbauplanungsbüro am Südhang/Bebauungsplan am Südhang			



BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbauamt Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold	Bestandsplan 5		Grundstücksgößen		
			Bestandsaufnahme Mai 2020				
			Maßstab 1:1000	Blattgröße 420*297 A3	Datum	Plansteller gel. C. Grosser	
			Daten zur Bestandsaufnahme vom 24.03.2021 Plan: 01 Stadtbauplan und Hochbau-Planung am Südhang für die Bestandsaufnahme vom 24.03.2021				



BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbauplanung Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold	Bestandsplan 6		Verhältnis überbaute Flächen zu Grundstücksgrößen
			Maßstab 1:1.000	Blattgröße 400*297 A3	
Datum: Bebauungsplan am 24.03.2021 Plan: In Stadtbauplanung und Bestandsplan am 24.03.2021					



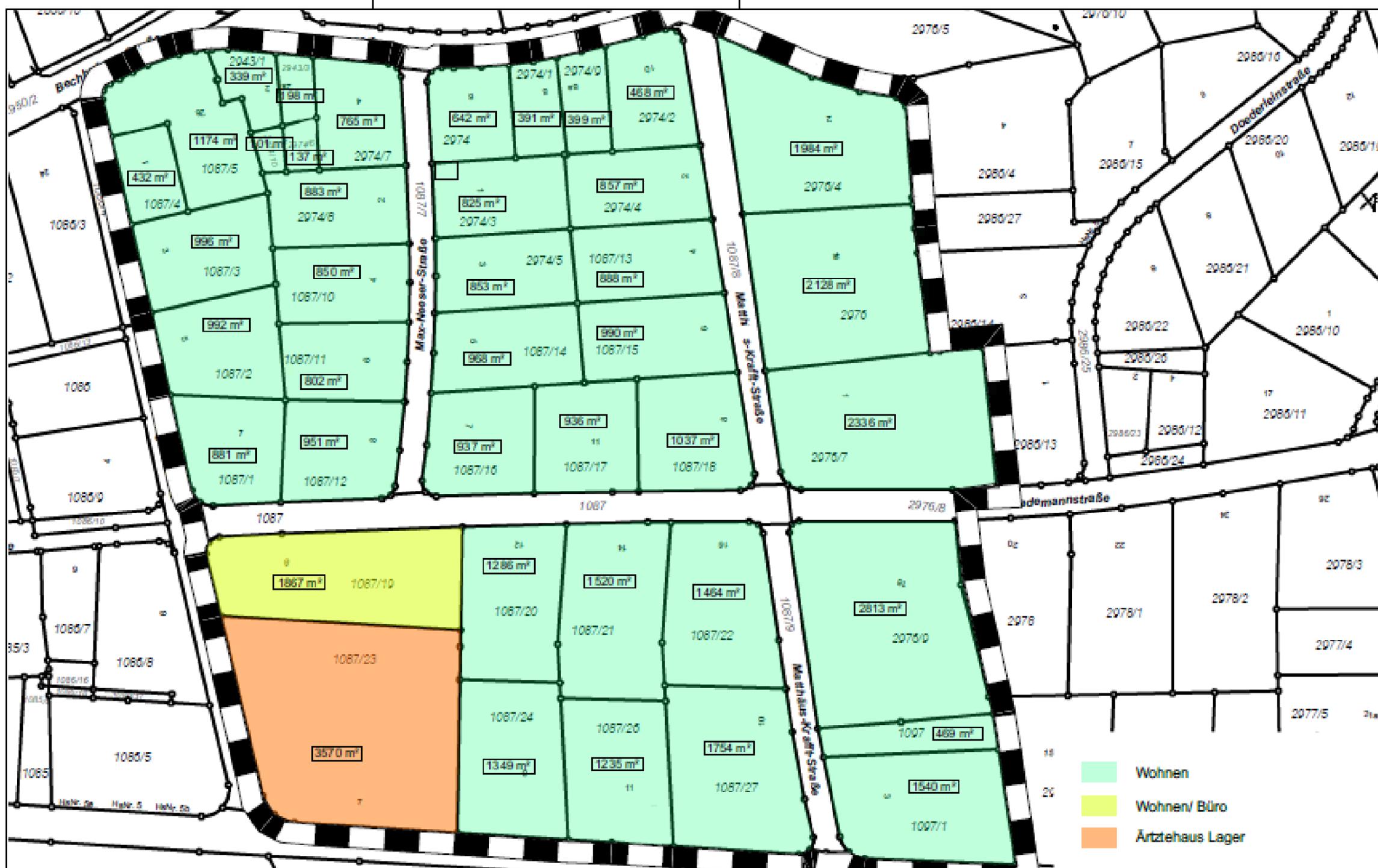
BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbauplanung Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold	Bestandsplan		7	Anzahl der Geschosse	
			Maßstab 1:1.000	Blattgröße A3		Datum	Plansteller g.z. C. Großer
<small> Datum des Bestandsplans: 24.03.2021 Plan: Nr. 1083/2021-01/02/03/04/05/06/07/08/09/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000 </small>							



BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbaumeister Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold	Bestandsplan 8 Dachformen / Dachneigung	
			Maßstab 1:1000	Blattgröße 420*297 A3
Datum des Bestandsplans am 24.03.2021 Plan ist Bestandteil des Bebauungsplans "Am Südhang" / Bebauungsplan am Südhang				

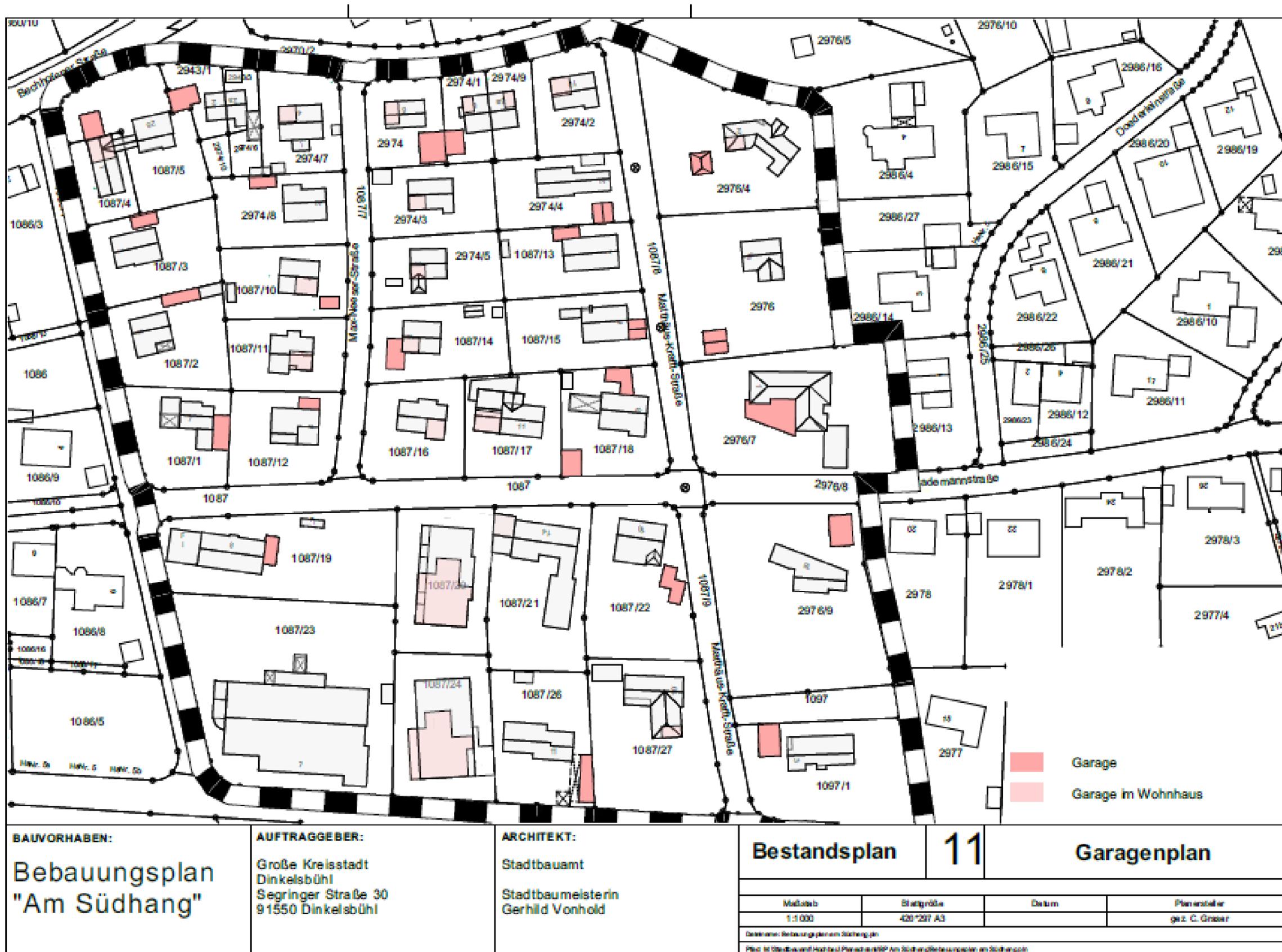


BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbauamt Stadtbaumeisterin Gerhild Vorhold	Bestandsplan 9		Begrünung und versiegelte Flächen	
			Maßstab 1:1000	Blattgröße 420x297 A3	Datum	Plansteller gel. C. Greber
<small>Bestand: Bebauungsplan am Südhang, gel.</small>						
<small>Plan: In Stadtbaudirektorat/Planungsamt/Am Südhang/Bebauungsplan am Südhang, gel.</small>						



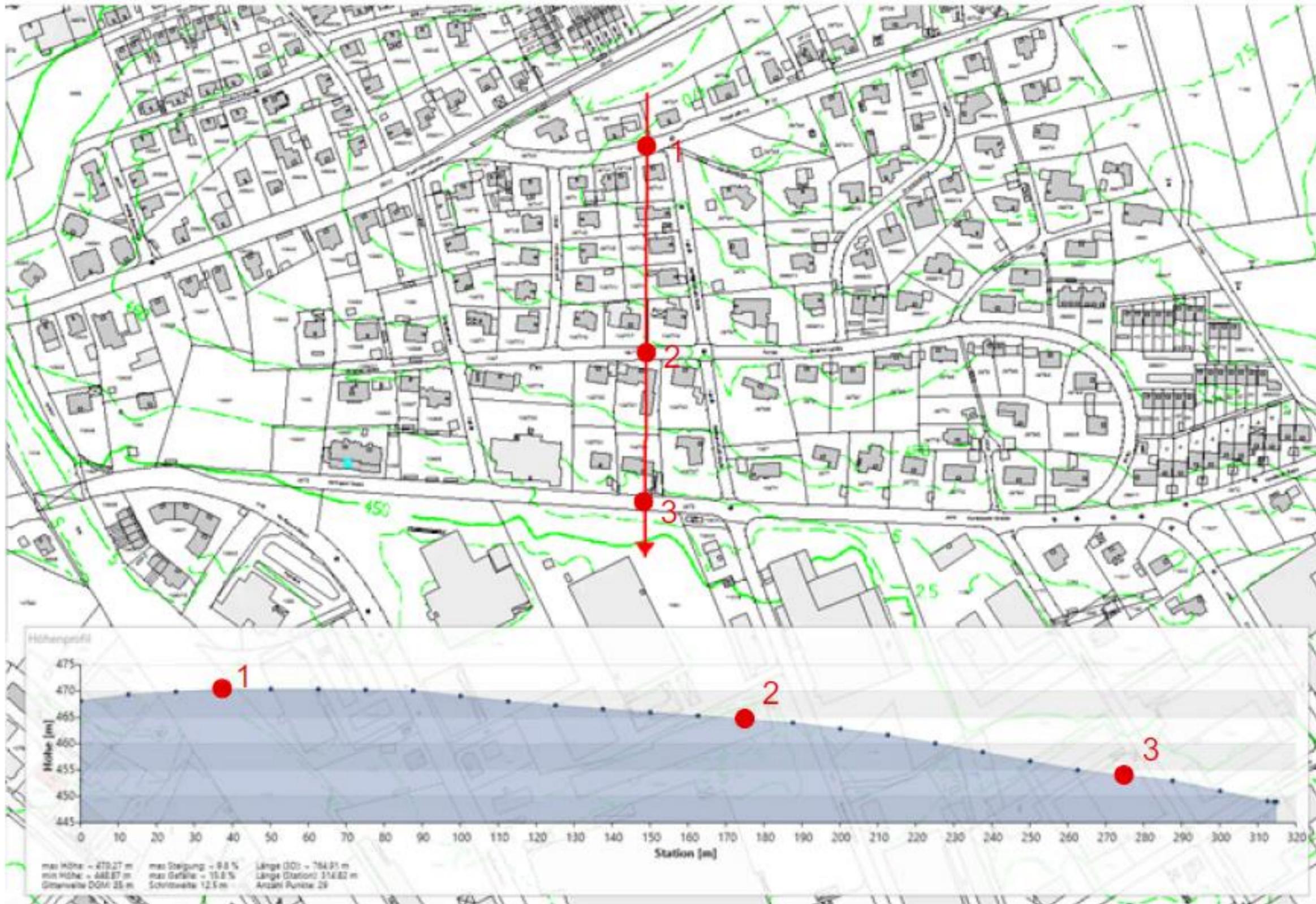
- Wohnen
- Wohnen/ Büro
- Ärztelager Lager

BAUVORHABEN: Bebauungsplan "Am Südhang"	AUFTRAGGEBER: Große Kreisstadt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl	ARCHITEKT: Stadtbaumeister Stadtbaumeisterin Gerhild Vonhold	Bestandsplan	10	Art der Nutzung
Maßstab 1:1000		Blattgröße A3		Datum 24.03.2021	
Plansteller gez. C. Gruber		Datum 24.03.2021			
Bestandsplan: Bebauungsplan am Südhang 10 Plan: 10 Stadtbaumeister-Hochbau-Planungsbüro Am Südhang/Bebauungsplan am Südhang					

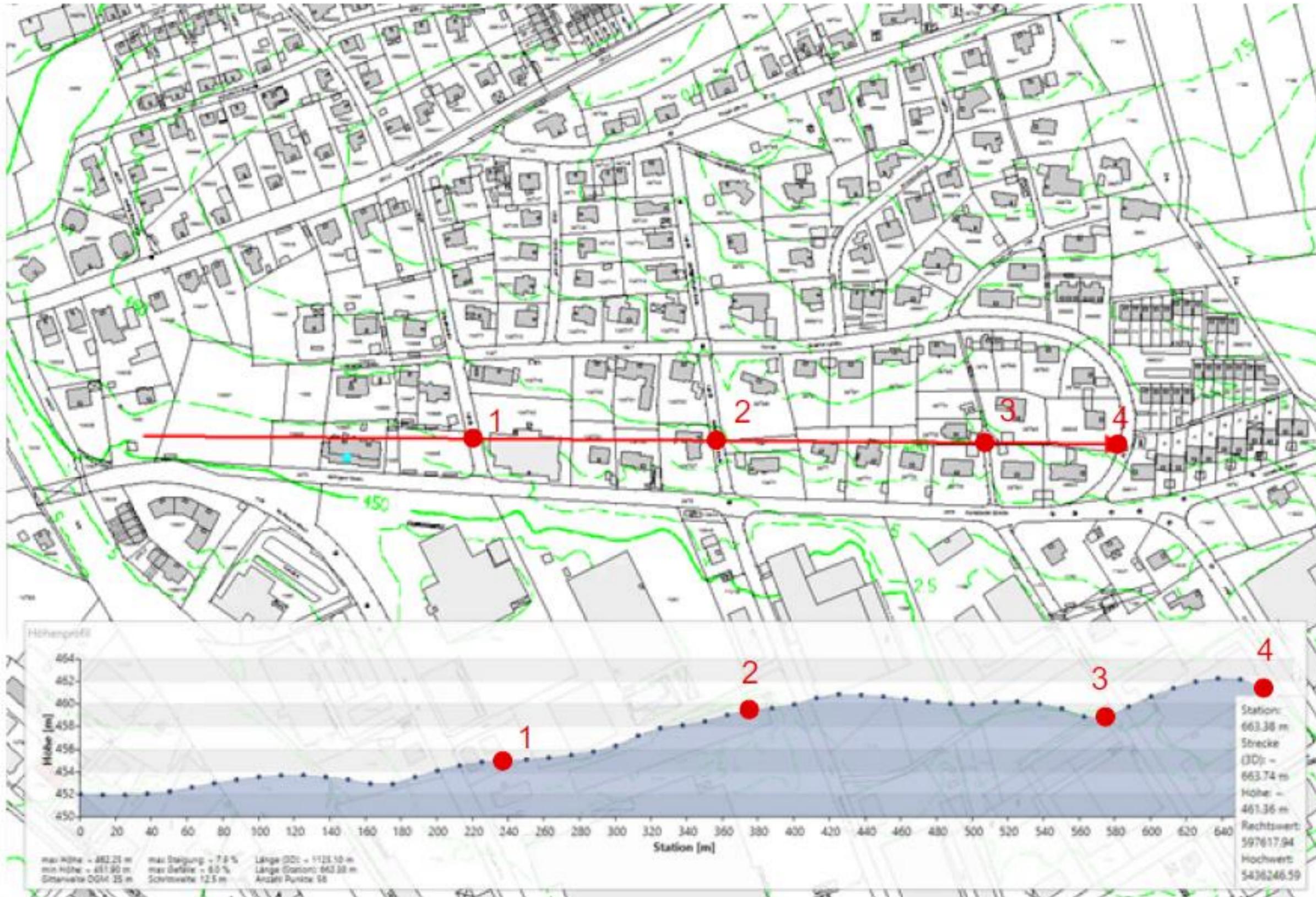




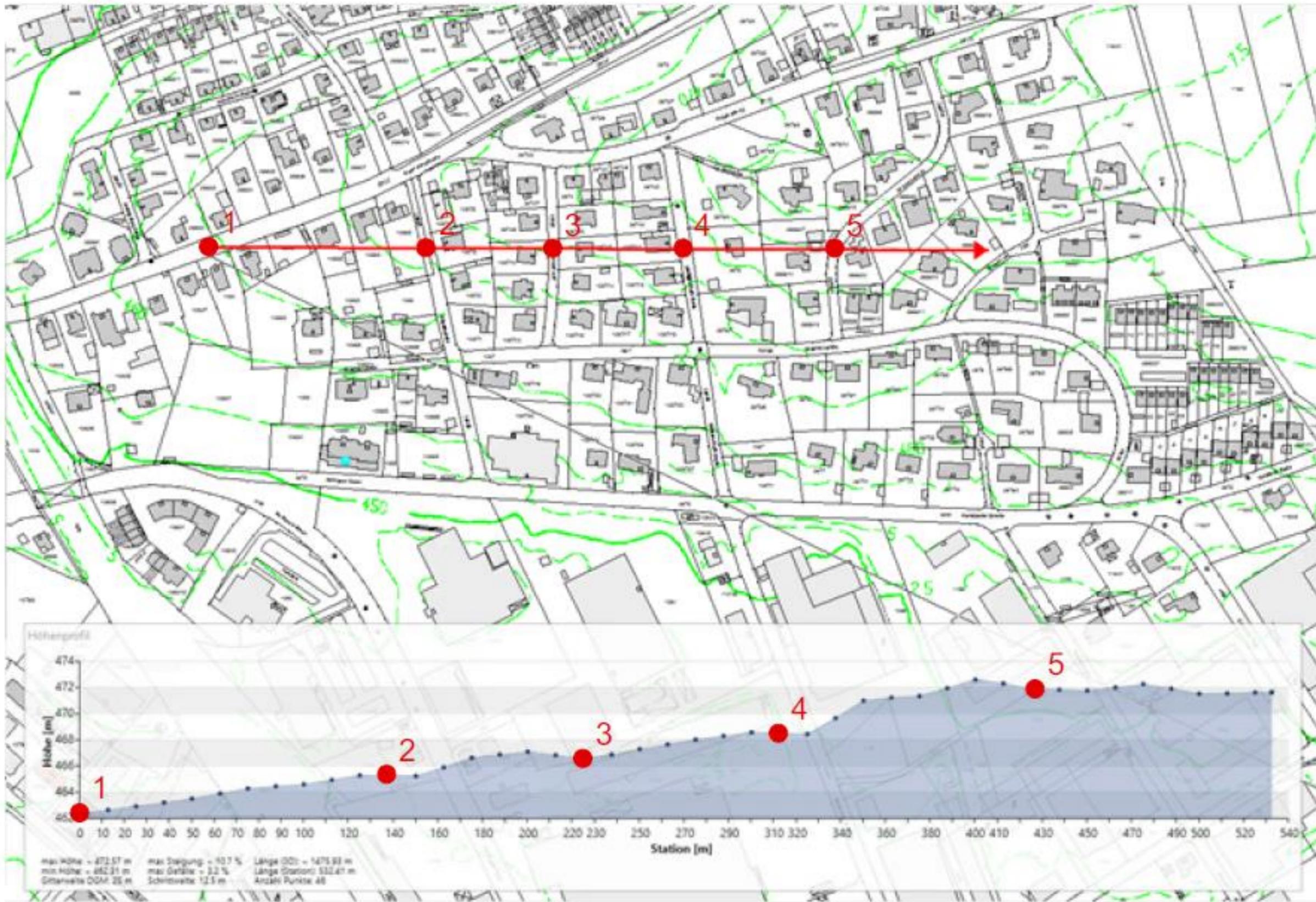
Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3



Schnitt 4