Einfacher Bebauungsplan „Am Südhang"

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 13a und 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), des Art 81 der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-I-I den einfachen Bebauungsplan

„Am Südhang"

zwischen dem Mutschachweg im Norden und der Gademannstraße im Süden bzw. zwischen der Mögelinstraße und dem Baugebiet „Am Galgenberg" als

Satzung:

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich:

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes Am Südhang" gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.03.2020. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen.

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen 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; 2943/3; 2974; 2974/1; 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.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch ein Teilstück der Bechhofener Straße (Flst.Nr. 2950/2 Gmkg. Dinkelsbühl), einen Abschnitt des Mutschachwegs (Flst.Nr. 2970/2 Gmkg. Dinkelsbühl) und die Zufahrt zu den Anwesen Am Galgenberg 2 und 4 (Flst.Nr. 2976/6 Gmkg. Dinkelsbühl/Stadt Dinkelsbühl)
- Im Osten durch den Bebauungsplan „Am Galgenberg" bzw. durch die westlichen Grundstücks-grenzen der Flst.Nrn. 2986/4, 2986/27, 2986/14; 2986/13 - jew. Gemarkung, Dinkelsbühl
- Im Süden durch einen Abschnitt der Gademannstraße (Flst.Nrn. 1087; und aus 2976/8, jew. Gemarkung, Dinkelsbühl)
- Im Westen durch den nördlichen Abschnitt der Mögelinstraße (Flst.Nr. 1087/6 Gemarkung, Dinkelsbühl)

§ 2 - Bestandteile dieser Satzung:

Bebauungsplan „Am Südhang" in der Fassung vom 24.03.2021 - der Planteil, die „A. Festsetzungen durch Planzeichen", die „B. Textliche Festsetzungen", die „C. Hinweise (ohne Festsetzungscharakter) und die „Verfahrensvermerke" bilden den (einfachen) Bebauungsplan.

§ 3 - Inkrafttreten:

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

.....
Dr. Hammer
Oberbürgermeister

A. Festsetzungen durch Planzeichen:

1. **Art der baulichen Nutzung**
   WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
   0,4 — maximal 0,4
   max. II — maximal 2 Vollgeschoße zulässig
3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
   o — offene Bauweise
4. **Verkehrsflächen**
   Straßenbegrenzungslinie
   Straßenverkehrsfläche
5. **Sonstige Planzeichen**
   Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   Nutzungsschablone:
   Art der baulichen Nutzung
   Grundflächenzahl / Zahle der max. zulässigen Vollgeschoße
   Dachform (SD/WD) mit Dachneigung / Bauweise
   bestehende Gebäude

B. Textliche Festsetzungen:

1. **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.

2. **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.

3. **Bauweise**
3.1 Für die Abstandsflächen ist die volle Wandhöhe anzusetzen.

3.2 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen**
4.1 Die Garagen und Stellplätze sind in dem der Straße zugewendeten 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 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Für kleinere Wohnungen genügt der Nachweis von 1 Stellplatz.

5. **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.

6. **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. 1,25 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. Sockel sind aus naturschutzfachlicher Sicht generell zu vermeiden, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger, Reptilien etc. zu gewährleisten.

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 m² 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. Bestehende Bäume sind zu erhalten.

6.6. Pflanzliste
Laubbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt;
Stammumfang 16-18 cm
Straucher - Mindestpflanzqualität: 4-6 Triebe, Höhe 100 - 150 cm

Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"	Rotdorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Staphylea pinnata	gefiederte Pimpernuss
Sorbus aria	Mehlbeere
Frangula alnus	Echter Faulbaum

Obstbäume - Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 8-10 cm

Juglan regia	Walnuss
Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Speierling, Echte Mispel	

Artenschutzrechtliche Belange des §44 Abs. 1 BNatSchG sind uneingeschränkt innerhalb des Geltungsbereiches zu beachten.

7. **Immissionsschutz**
Die Installation und der Betrieb von Luft-Wärmepumpen hat schwingungsisoliert im Gebäude zu erfolgen. Alternativ dazu ist eine Aufstellung von Wärmepumpen im Freien nur zulässig, wenn das Gerät nachweislich einen Schallpegel kleiner 50 dB(A) aufweisen kann. Die Einhaltung dieser Vorgabe ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren unaufgefordert zu erbringen.

C: Hinweise: (ohne Festsetzungscharakter)

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Vorhandene Gebäude mit Hauptnutzung
- Nebengebäude
- 2976/9 Fürstücksnummern

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 24.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Südhang" im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V. mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zum Entwurf des Bebauungsplan „Am Südhang" in der Fassung vom 24. März 2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24. März 2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den .....

.....
Dr. Hammer (Oberbürgermeister)

5. Ausgefertigt:

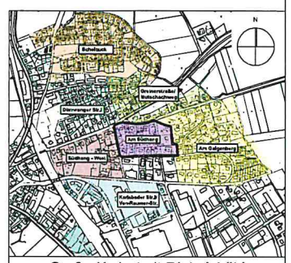
Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den .....

.....
Dr. Hammer (Oberbürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der im Rathaus der Stadt Dinkelsbühl 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

Einfacher Bebauungsplan "Am Südhang"

Planverfasser		Planfassung vom 29.07.2021	
Stadtbauamt Dinkelsbühl Segringer Straße 30 91550 Dinkelsbühl Stadtbauamt Dinkelsbühl			
Maßstab	Blattgröße	Datum	letzte Änderung
1:1000, 1:500	1/1SG,A3	30.11.2020	19.07.2021

Die ortsfest Bezugspunkte am Bauwerk gibt
Plan V:\Stadtbauamt\Bauleitplanung\BP Am Sü. Kanzler\Kanzl\Bebauungsplan am Bauhofweg.dwg