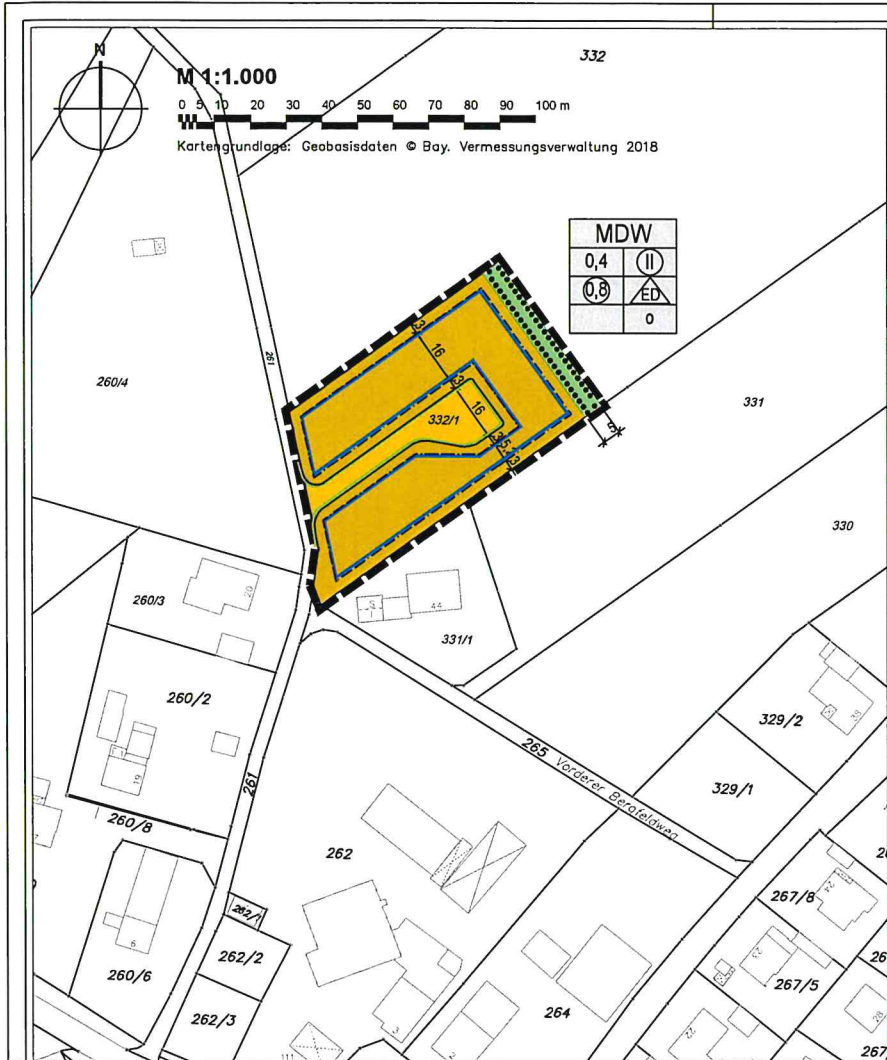




A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(MDW) Dörfliches Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

(II) Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
— Baugrenze

4. Verkehrsflächen

■ Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen

■ öffentliche Grünflächen

■ 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)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone
Feld 1 | Feld 2 | Feld 3 | Feld 4 | Feld 5 | Feld 6 | Feld 7
Feld 1= Art der baulichen Nutzung
Feld 2= Grundflächenzahl
Feld 3= Zahl der Vollgeschosse
Feld 4= Geschossflächenzahl
Feld 5= zulässige Häuser
Feld 6= Dachformen
Feld 7= Bauweise

■ Grenze des Geltungsbereiches

B. Darstellungen als Hinweis

(ohne Festsetzungscharakter)

9/1 Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern

15,5 Bemaßung

PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9,10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ für den Bereich Flurstück 332/1 Gemarkung Neustädtlein als Satzung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch die Flst.Nr. 332 Gmk. Neustädtlein – Ackerbauliche genutzt Fläche
- im Osten durch die vorhandene Wohnbebauung auf der Flst.Nr. 331/2 Gmk. Neustädtlein bzw. durch die ackerbauliche genutzt Flst.Nr. 331 Gmk. Neustädtlein
- im Süden durch einen landwirtschaftlichen Weg auf der Flst.Nr. 261 Gmk. Neustädtlein bzw. die bereits vorhandene Verkehrsstraße auf der Flst.Nr. 265 Gmk. Neustädtlein und in weiterer Folge durch die als Grünland genutzte Flst.Nr. 260/4 Gmk. Neustädtlein und die bereits durch Wohnbebauung genutzte Flst.Nr. 260/3 Gmk. Neustädtlein
- im Westen durch einen landwirtschaftlichen Weg auf der Flst.Nr. 261 Gmk. Und im Weiteren durch die als Grünland genutzte Flst.Nr. 260/4 Gmk. Neustädtlein

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.07.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten

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

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet MDW nach § 5a der BauNVO.

2. Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im MDW beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
2.2 Es werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt (E+DG=II).
2.3 Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung mit max. 1 Einliegerwohnung mit max. 50 m² zulässig.
2.4 Die Firsthöhe von Wohngebäuden darf im Mischgebiet eine Höhe von 10,0 m über der Höhe der Straßenmitte nicht überschreiten. Bezugspunkt ist dabei die Straßenmitte der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte der jeweiligen Hausfassade.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

4. Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

4.1 Je abgeschlossener Wohnung im Wohngebäude sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.
4.2 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in der mind. 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straße.

4.3 Garagen und Carports müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

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

5.1 Dachformen: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer), Pultdächer, sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.

5.2 Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 10° bis 38°, Dachflächen von Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten.

5.3 Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassen-überdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Flachdach-Garagen sind nur mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

5.4 Dachaufbauten: Dachgauben und Zwerchgiebel:

5.4.1 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 3,0 m zulässig. Die Fenster im Zwerchgiebel können bodentief ausgebildet werden.

5.4.2 Als Dachaufbauten sind Dachgauben mit einer Breite von max. 1,25 m zulässig. Die lichte Höhe der Dachgaubenfenster darf 1,25 m nicht überschreiten.

5.4.3 Die Anzahl der Dachaufbauten je Wohngebäude wird auf drei beschränkt.

5.5 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.

5.6 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten.

6. Grünordnung

6.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit verankerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).

6.2 Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen 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 Holz-Lattenzaun 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 sowie Sockel sind nicht zulässig.

6.4 Einfriedung zu den Nachbargrundstücken sind als Holz-Lattenzaun oder Maschendrahtzaun bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind offen, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 0,1 m auszubilden.

6.5 Im Dörflichen Wohngebiet ist je voller 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Im Vorgarten ist dabei mindestens ein Baum zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen.

7. Bepflanzung

7.1 Innerhalb der als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine 3-reihige Gehölzpflanzung anzulegen. Die Gehölze sind als Dreieckspflanzung mit einem 1x1 m Abstand anzulegen, wobei eine Pflanzung jeweils in 3 bis 5er Gruppen derselben Art zu erfolgen hat. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Gehölze sind der Artenliste B zu entnehmen.

7.2 Artenliste A - Laubbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-16 cm; Vorkommensgebiet 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweiggrifflicher Weißdorn
Fraxinus alnus	Faulbaum
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Echte Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe 100-120 cm, regionale Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss

7.3 Artenliste B - Sträucher

Pflanzqualität: mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm; Vorkommensgebiet 5.1 „Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“

Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

D. HINWEISE:

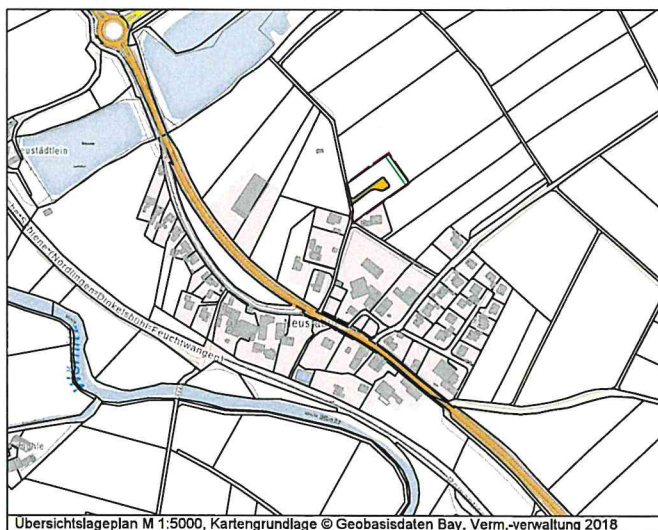
- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige 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 (TRENGW) zu beachten.
- Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.
- 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 Telekommunikationslinien 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ in der Fassung vom2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ in der Fassung vom2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2021 bis2021 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom2021 den Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom2021 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
- 6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ 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)



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2018



Große Kreisstadt Dinkelsbühl

Segringer Straße 30

91550 Dinkelsbühl

Bebauungsplan "Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein" mit integriertem Grünordnungsplan

Format:	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1		02.09.2021	1148-1
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekt PartG mbB Brehm, Fleischhauer, Markert, Merdes		Planfassung:	Entwurf
Bearbeitung: Nicolas Schmeller Rainer Brehm		Unterschrift des Planers:	
Pflanzliste: Dr. 34 90450 Nürnberg Amberg-Weiden PR 280 Ush-Höf. DE 1588497		TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten	