



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der Baulichen Nutzung**
 Dörfliches Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 Offene Bauweise
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
- 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
 Nutzungsschablone
 Feld 1 Feld 2 Feld 3
 Feld 4 Feld 5
 Feld 6 Feld 7
 Grenze des Geltungsbereiches

- Wasserflächen und Flächen der Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Bs. 6 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Darstellungen als Hinweis** (ohne Festsetzungscharakter)
 Flurstücksgrenzen/ Flurstücksnummern
 Bemaßung
 vorhandene Drainageleitung
 mögliche Grundstücksteilung

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. 2 des Gesetzes vom 28.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), 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.

- § 1 Räumlicher Geltungsbereich**
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 22.06.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.
- § 2 Bestandteile dieser Satzung**
 Bebauungsplan mit
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 2. Textlichen Festsetzungen
- § 3 Inkrafttreten**
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

C. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Dörfliches Wohngebiet MDW nach § 5a der BauNVO.
 - § 34 Absatz 2 BauGB findet auf Baugebiete nach § 5a BauNutzungsverordnung keine Anwendung.
- Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung**
 - Im MDW beträgt die Grundflächenzahl 50 vom 100 (GRZ 0,5).
 - Es werden als Höchstgrenze 2 Vollgeschosse (II) festgesetzt.
 E + I + DG = II (DG kein Vollgeschoss)
 E + DG = II (DG als Vollgeschoss)
 - Je Wohngebäude ist nur eine Wohnung mit max. 1 Einliegerwohnung mit max. 50 m² zulässig.
 - 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.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 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.
- Garagen, Stellplätze und Nebengebäude**
 - Je abgeschlossener Wohnung im Wohngebäude sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.
 - 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.
 - 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.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dachformen: Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer (einschließlich Zeltedächer), Pultdächer, sowie Satteldächer, bei denen die Dachflächen in der Vertikalen gegeneinander versetzt angeordnet sind.
 - Dachflächen von Satteldächern, Walmdächern (einschließlich Zeltedächern) sowie versetzten Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 5° bis 50°, Dachflächen von Pultdächern mit einer Dachneigung von 5° bis 25°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten.
 - Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden (z.B. Terrassenüberdachung) sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig. Flachdach-Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung oder einer Dachterrasse zulässig.
 - Dachaufbauten 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 Dachaufbauten in Form von Gauben sind als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten.
 - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
 - Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind auch mit Aufständigung zulässig.
- Grünordnung**
 - Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).
 - 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.
 - 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.
 - Einfriedung zu den Nachbargrundstücken sind als Holzlattenzaun oder Maschendrahtzaun bis zu 1,5 m Höhe zulässig. Sie sind offen, ohne Sockel und mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m auszubilden.
 - Im Dörflichen Wohngebiet ist je voller 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der nachstehenden Pflanzliste A zu pflanzen. Im Vorgarten ist dabei mindestens ein Baum zur Gliederung des Straßenraumes zu pflanzen.

7. Bepflanzung

- Innerhalb der als „Umgrenzung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen“ 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.
- Artenliste A - Laubbäume**
 Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang: 14-16 cm

Acer campestre 'Eisrijk'	Feldahorn Sorte 'Eisrijk'
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum Nana
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Gleditsia triacanthos 'Sunburst'	Gold-Gleditsie
Malus x Hybriden	Zierapfel, Sorten
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Eisbeere

 Obstbäume – Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammhöhe 100-120 cm, regionale Sorten sind zu bevorzugen
 Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss
- 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.
- Niederschlagswasser von den Dächern sollte nicht in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt bzw. in Zisternen gesammelt und z.B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWVFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) 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 „Merblatt 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.
- Landwirtschaftliche Immissionen: Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind.
- Die vorhandene durch das Planungsgebiet verlaufende Drainage ist im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, den Verlauf der Drainageleitung entlang der Erschließungsstraße bzw. auf privaten Baugrundstücken entlang der Parzellengrenze zu verlegen.
- Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober sollten keine Bauarbeiten in der Dämmerung oder in der Nacht erfolgen. Um die Anlockwirkung auf die Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken, sind Beleuchtungsanlagen mit LED-Lampen mit warmem Farbspektrum zu verwenden. Die Ausrichtung der Lichtkegel ist nur auf den Boden oder auf Außenfassaden und nicht in den freien Himmel oder auf Grünflächen zu richten.
- Größere, spiegelnde Glas- und Fensterfassaden sind zu vermeiden, um die Gefahr des Vogelschlags zu reduzieren. Andernfalls sind geeignete Maßnahmen wie Mattierung, Streifenmuster oder Außenjalousien anzubringen.
- Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Bauwerke oder Situationen geschaffen werden, die eine Fallenwirkung auf Kleintiere wie Amphibien, Eidechsen, etc. haben (z.B. durch senkrechte Baugruben, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre, etc.).

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 22.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.03.2022 ortsüblich bekanntgemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ in der Fassung vom 02.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.03.2022 bis 11.04.2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ in der Fassung vom 02.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit 10.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.06.2022 den Bebauungsplan „Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.06.2022 als Satzung beschlossen.
 - Ausgefertigt
- Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
 Dr. Hammer (Oberbürgermeister)
- Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
 Dr. Hammer (Oberbürgermeister)
- 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
 Segringer Straße 30
 91550 Dinkelsbühl

Bebauungsplan "Dörfliches Wohngebiet Neustädtlein" mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1	letzte Änderung 13.06.2022	Datum der Planfassung: 22.06.2022	Plan Nr.: 1148-1
TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekt PerD mbB Brahm, Fleischhauer, Markert, Merdes Bauberatung Nicolas Schmalzer Rainer Brahm		Planfassung: Ausfertigung Unterschrift des Planers:	
Pflanzengarten Str. 34 90455 Nürnberg Antiquariat Nürnberg FR 286 USt-IdNr. DE31586437		Tel. (0911) 99976-0 Fax (0911) 99976-54 info@tbmarkert.de http://www.tbmarkert.de	

TB MARKERT
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten