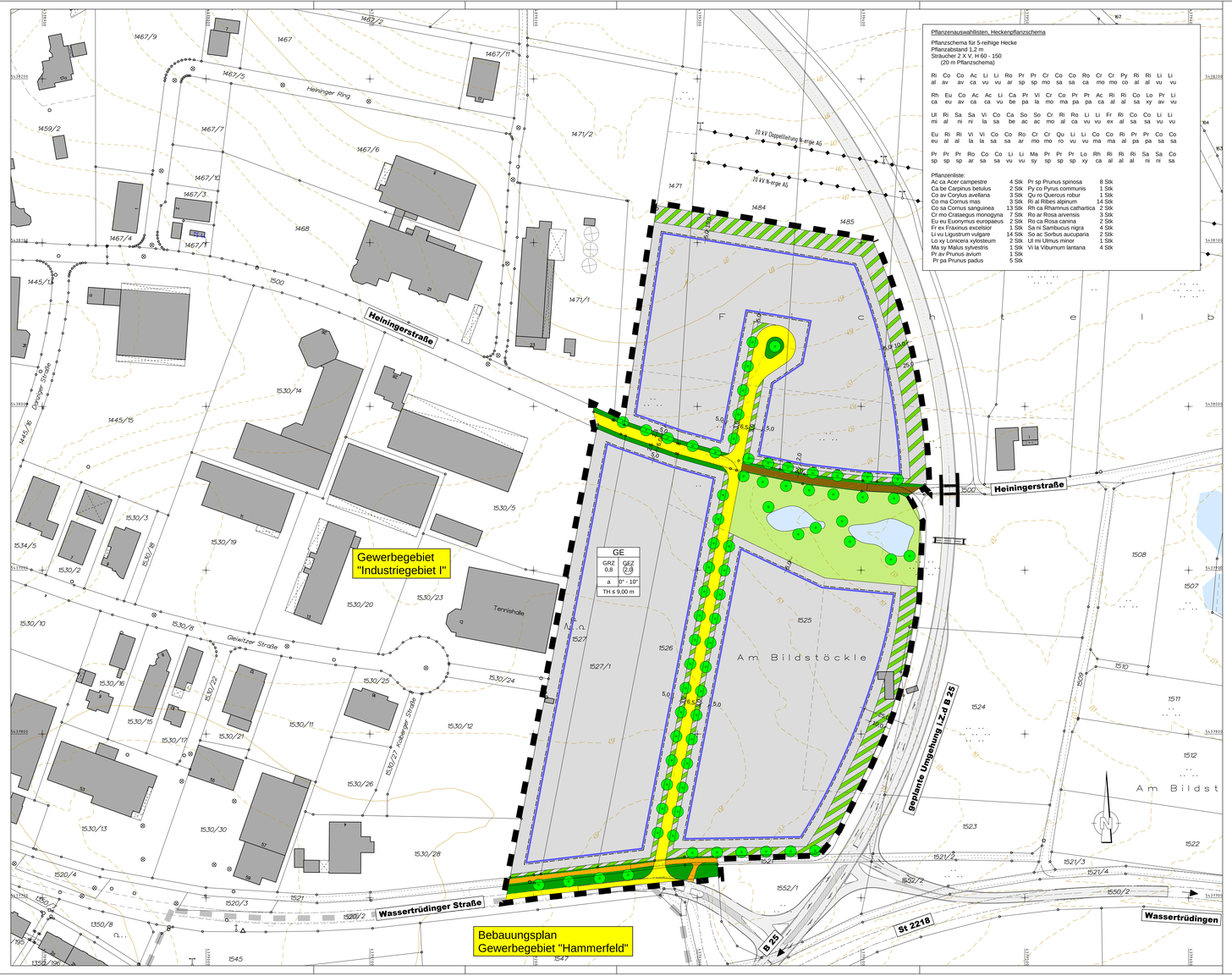

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- die Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBl S. 689
- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-I, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBl S. 689

die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dinkelsbühl Ost "Bildstöckle" als

Satzung

§1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:
- im Süden durch die "Wassertrüdinger Straße"
- im Osten durch die geplante Umgehung
- im Norden durch die Teilflächen der landwirtschaftlichen Flurstücke 1471, 1484, 1485 der Gemarkung Dinkelsbühl
- im Westen durch die Grenzen des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets "Industriegebiet I"

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1526, 1527, 1527/1, sowie Teilflächen der Flurstücke 1524, 1525 1500, 1484 - 1486, 1471, 1471/1, 1471/2, 1521, 1520/2 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Maßgebend ist die Abgrenzung im lt. Plantell M 1:1000, vom .....

§2 Inhalt des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der vom Ingenieurbüro Willi Heller ausgearbeitete Planentwurf mit integrierter Gründrodnung vom 24.07.2013 in der Fassung vom ..... mit der Bezeichnung Gewerbegebiet Dinkelsbühl Ost "Bildstöckle" bildet mit Plantell und den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den Hinweisen (Teil C) den Bebauungsplan.

A. PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl als Höchstzahl
- (2,0) — Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- TH ≤ 9,00 m — Traufhöhe als Höchstgrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Geh- und Radweg
- land- und forstwirtschaftlicher Weg
- Verkehrsgrünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Wasserfläche
- anzupflanzende Bäume und Sträucher

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet gem. § 8 (1) BauNVO sind alle Nutzungen gem. § 8 (2) Ziff. 1 bis 4 BauNVO, mit Ausnahme nachstehend aufgeführter Nutzungen, zulässig.

Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig:
- Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sowie "outlet-factories" für folgende Branchen:
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Gesundheits- und Körperpflege
  - Einrichtungsgegenstände außer Möbel
  - Elektrogeräte, Leuchten
  - Bekleidung
  - Uhren, Schmuck, Lederwaren
  - Schuhe
  - Bücher, Schreibwaren, Neue Medien
  - Hausrat, Glas, Porzellan
  - Unterhaltselektronik
  - Sport, Spiel, Hobby
- Tankstellen

In dem Gewerbegebiet können gem. § 8 (3) BauNVO folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Gem. § 1 (6) Ziff. 1 und (9) BauNVO sind folgende Ausnahmen gem. § 8 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten aller Art

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Es gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen und den Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß ergibt

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte abweichende Bauweise regelt sich nach § 22 (2) in Verbindung mit § 22 (4) BauNVO.

Abweichend von der "Offenen Bauweise" wird für die "Abweichende Bauweise" a, festgesetzt, so dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge im Rahmen der ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden können.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig

4. Gründordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 und Abs. 6 BauGB)

In Verbindung mit Verkehrsflächen werden kleinere öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) festgesetzt, die als Wiesenstreifen anzulegen und an den im Plan festgesetzten Standorten - mit Bäumen entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und fachgerecht dauerhaft zu unterhalten sind.

Darüber hinaus werden gem. § 9 (1a) BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt, die als Teil der Ausgleichsflächen im Sinne des § 8 a (1) BNatSchG gelten. Sie sind den ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen.

Je 6 Pkw – Stellplätze bzw. 3 Lkw –Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

Pro 1 ha Grundfläche sind zehn Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Als Bestandteil der 20% Grünflächen wird entlang der Erschließungsstraßen vor der Einfriedung ein 3 m breiter Grünstreifen als Grünfläche angelegt, in dem eine Baumreihe aus Bergahorn (Acer pseudoplatanus Qualität: StU 20 – 25, Pflanzabstand 20 m) gepflanzt wird.

Der 3 m Grünstreifen vor der Einfriedung wird als extensiver Wiesenstreifen mit einer „Schmetterlings- und Wildbienensaum" Saatgutmischung angesät.
Die Fläche wird nicht gedüngt. Maximal einmal jährlich wird im März der Altbestand gemäht und das Mähgut abgeräumt.

Die als Randeingrünung markierten privaten Grünflächen sind mit fünfreihigen Hecken entsprechend Pflanzschema zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Auswahlliste: Hochstämme
(Mindestgröße: Laubbäume StU 16 – 18 cm, Heister 3XV 300 – 350 cm)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Juglans regia (Nußbaum)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Schw. Mehlbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Obstbaumhochstamm

Ausgleichsfläche

Im Flurstk. 1525 werden mehrere Tümpel zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers anlegt.
Der gehrossete Überlauf der Tümpel wird in die östlich gelegenen "Himmelswelher"(Flurstk. 1507) geleitet.
Die Wiesenflächen um die Tümpel werden mit einer „Feuchtwiesenmischung" Saatgutmischung angesät.
Die Fläche wird nicht gedüngt. Maximal einmal jährlich wird im März der Altbestand gemäht und das Mähgut abgeräumt.

5. Wasserrechtliche Belange

(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Das Dachwasser von den gem. Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben ist über eine Regenwassernutzungsanlage zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist den vorgesehenen Rückhaltebecken zuzuleiten.

Das erforderliche Rückhaltevolumen auf dem Grundstück wird mit
300 m³ / 10.000 m² befestigter Fläche festgesetzt.
Der Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung für die Einleitung von Oberflächenwasser wird mit dem Bauantrag gestellt.

Abzuleitendes Oberflächenwasser von Parkierungsanlagen, Lagerplätzen und befestigten Betriebsflächen ist, erforderlichenfalls vorgeklärt, in den Schmutzwasserkanal einzuleiten.

In den öffentlichen Kanal darf nur solches Abwasser eingeleitet werden, das den Vorgaben der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl entspricht.

6. Örtliche Bauvorschriften

(Art. 81 BayBO)

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dauerhaft glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Außenwandverkleindungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend sind.

Teile von Fassaden mit mehr als 40 m² Fläche ohne Gliederung durch Fenster oder Türöffnungen sind mit Pflanzen zu beranken. Dabei ist je 3 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen.
Es sind ortsübliche Rankpflanzen zu verwenden, wie z.B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Glyzinie o.ä.

6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Innerhalb des Planungsgebietes wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein ausreichend (20%) großer Anteil an Grünflächen auf den Grundstücken gewährleistet.
Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die restlichen Grünflächen können gärtnerisch gestaltet werden.

6.3 Einfreiungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und zum Nachbargrundstück sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Die Sockel dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten.

Der Abstand fester Einbauten (auch Einfriedungen) vom Fahrbahnrand muss mindestens 50 cm betragen.

Entlang der geplanten Umgehung sind geschlossene Einfriedungen - ohne Tür und Tor - spätestens bis zur Fertigstellung der Gebäude zu errichten.

6.4 Werbeanlagen

Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Werbeanlagen sind nur integriert an Gebäudefassaden zulässig.

Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht, sich bewegende Werbeanlagen sowie Akustikwerbeanlagen sind unzulässig.

Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Umgehungsstraße nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren.
Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV- armen Lichtspektren, z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen verwendet.
Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, das die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern.

Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. (maximale Abweichung des Lichtkegels 10° von der Vertikalen). Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.
Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

C. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenzen
- 49/3 — Flurstücksnummern
- bestehende Wohn- /Nebengebäude
- 429 — Höhenlinie (Zähllinienabstand 1m)

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

2. Bauvorlagen

Um eine angemessene Gestaltung der Grünflächen zu erzielen, ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und –material, zur Entwässerung, zur Lage und zum Umfang der begrünten Grundstücksflächen, Standort, Arten und Pflanzgrößen der vorgesehenen Gehölze macht. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, geplante Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.
Der Freiflächengestaltungsplan bedarf der Baugenehmigung.

Werbeanlagen bedürfen der Baugenehmigung.

§3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 Baugesetzbuch mit der Bekanntmachung über das durchgeführte Anzeigeverfahren rechtsverbindlich.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung vom 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dinkelsbühl Ost "Bildstöckle" beschlossen.
   Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Fränkischen Landeszeitung am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2013 den Planentwurf zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2013 bestätigt bzw. gebilligt.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2013 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2013 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
5. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
   Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte in der Fränkischen Landeszeitung vom .....
6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
7. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

   Stadt Dinkelsbühl, den .....

   .....
   Oberbürgermeister
   Dr. Christoph Hammer

   (Siegel)

8. Der Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dinkelsbühl Ost "Bildstöckle" als Satzung vom ..... wurde gemäß § 10 Abs. 3 am ..... in der Fränkischen Landeszeitung öffentlich bekanntgemacht.
   Mit der Bekanntmachung tritt die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Dinkelsbühl Ost "Bildstöckle" in Kraft.

   Stadt Dinkelsbühl, den .....

   .....
   Oberbürgermeister
   Dr. Christoph Hammer

   (Siegel)

GROSSE KREISSTADT
Dinkelsbühl

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet Dinkelsbühl Ost "Bildstöckle"

Planteil Maßstab 1:1000
Satzung einschl. Festsetzungen

V O R E N T W U R F

2012149-Plan_Bildstöckle-PLT

Ingenieurbüro Willi Heller

Schornberg 30, 91522 Ansbach, Tel.: 09826/5096-0, Fax: 09826/5096-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwassertechnik
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Gründordnung:

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
MUSEUMSTRASSE 1 91555 FEUCHTWANGEN
TEL.+49(0)9852-3939 FAX -4895
BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

24.07.2013

GMSH