

**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

**1. Art der Baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**2. Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
**II** Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  
 OK 8,50 m Oberkante Gebäude über festgesetzter Oberkante Gelände als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

- o Offene Bauweise
- △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- ← Firstrichtung, zwingend
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude
- SD Dachform: Satteldach
- PD Dachform: Pultdach
- FD Dachform: Flachdach

**4. Verkehrsflächen**

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

**5. Grünflächen**

- öffentliche Grünflächen

**6. Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

**7. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 5 Absatz 2 Nummer 2 Buchstabe b, Nummer 4 und Absatz 4, § 9 Absatz 1 Nummer 12, 14 und Absatz 6 BauGB)

- Elektrizität / Trafostation

**9. Sonstige Planzeichen**

Nutzungsschablone	
Feld 1	Feld 3
Feld 2	Feld 4
Feld 5	Feld 6
Feld 7	Feld 8

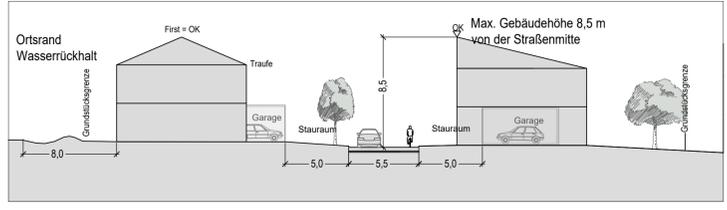
Feld 1= Art der baulichen Nutzung und Bereichs-Nr.  
 Feld 2= Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
 Feld 3= zulässige Hausform  
 Feld 4= zulässige Dachformen  
 Feld 5= Bauweise  
 Feld 6= max. Wohneinheiten  
 Feld 7= OK Gebäude  
 Feld 8= GRZ

— Grenze des Geltungsbereiches

**C. Darstellungen als Hinweis** (ohne Festsetzungscharakter)

- Wohnhaus (Vorschlag: 10x12 m)
- mögliche Grundstücksteilung
- 28 Flurstücksgrenzen/ Flurstücknummern
- 15,3 Bemaßung in m
- Retentionsbecken (natürlich gestaltet)
- mögliche Bauabschnitte
- Geländeschnittlinie A-A'

**Geländeschnitt A-A', Maßstab 1:250, als Hinweis**



**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. 3834), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 „Wohngebiet Sinbronn Nord“ im Ortsteil Sinbronn als Satzung.

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.09.2022 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

**§ 2 Bestandteile dieser Satzung**

- 1. 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.

**B. Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt.

**2. Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Im WA beträgt die Grundflächenzahl 40 vom 100 (GRZ 0,4).
- 2.2 Im Allgemeinem Wohngebiet darf eine Grundfläche von 150 m² für Wohngebäude und von 70 m² für Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.
- 2.3 Die Zahl der Geschosse ist auf höchstens zwei Vollgeschosse begrenzt.  
 E + DG = II (DG als Vollgeschoss) oder  
 E + I = II
- 2.4 Je Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig. Die kleinere Wohneinheit ist bis zu einer Größe von max. 50 m² zulässig.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 3.2 Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Bauteile, wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.
- 3.3 Hinsichtlich der Abstandsflächen gilt Art. 6 BayBO in der aktuellen Fassung.

**4. Nutzung der solaren Strahlungsenergie Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

- 4.1 Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 30 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solamindestfläche).
- 4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solamindestfläche angerechnet werden.

**5. Garagen und Stellplätze**

- 5.1 Garagen und Carports müssen von ihren Einfahrtsseiten einen Stauraum von mind. 5,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Stauraum darf zur Straßenseite hin nicht eingezäunt werden und wird nicht als Stellplatz angerechnet.
- 5.2 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist nur innerhalb der als „Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebengebäude“ ausgewiesenen Fläche zulässig.
- 5.3 Je abgeschlossene Wohnung im Wohngebäude sind mind. zwei Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen und vorzuhalten. Für kleinere Wohneinheiten bis max. 50 m² ist mind. ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen und vorzuhalten. Der Stauraum vor Garagen wird nicht angerechnet.

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

- 6.1 Dachformen: Als Dachformen sind die, in der Nutzungsschablone aufgeführten Angaben zulässig.
- 6.2 Flachdachgaragen sind zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas extensiv zu begrünen.
- 6.3 Dachterrassen sind nur mit einem Grenzabstand von mind. 3 m zulässig.
- 6.4 Zwerchgiebel sind bis zu einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Die Fenster im Zwerchgiebel können bodentief ausgebildet werden.
- 6.5 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Gauben und Zwerchgiebel) darf je Dachfläche eine Breite von 1/2 der darunterliegenden Fassade nicht überschreiten.
- 6.6 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachsteine in Erdfarben (Rot- und Brauntöne) und Eisengrau (max. RAL 7011) zulässig. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 6.7 Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind ohne Aufständigung zu errichten. Auf Dachflächen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad sind diese Anlagen auch mit Aufständigung zulässig.
- 6.8 Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird die Firstrichtung für Wohngebäude zwingend entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Für Wohngebäude, die keinen Dachfirst besitzen (z.B. Flachdächer) wird eine zwingende Ost-West Orientierung des Wohngebäudes festgesetzt.

**7. Grünordnung**

- 7.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).
- 7.2 Zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse darf Niederschlagswasser von den Grundstücken nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist auf dem jeweiligen Grundstück in Zisternen zu sammeln. Der Überlauf kann in den Regenwasserkanal und die festgesetzten Entwässerungsflächen eingeleitet werden.
- 7.3 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.
- 7.4 Einfriedungen zum Straßenraum sowie zu den Nachbargrundstücken 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. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen.
- 7.5 Auffüllungen, Abgrabungen: Stützmauern zur Geländeanpassung sind unzulässig. Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von maximal 1:1,5 herzustellen.
- 7.6 Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den Wohngebieten ist je volle 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz der nachstehenden Pflanzliste A zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten.

Artenliste A „Durchgrünung“:

Laubbäume - Mindestpflanzqualität:	Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm
Acer campestre „Elstrik“	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Felsen-Ahorn
Carpinus betulus „Lucas“	Hainbuche
Catalpa bignonioides „Nana“	Trompetenbaum
Celtis occidentalis	Abendländischer Zürgelbaum
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos „Skyline“	Lederhülsenbaum
Liquidambar styraciflua	Seesternbaum
Morus alba	Weißer Maulbeerbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus torminalis	Eisbeere

Obstbäume -: Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Walnuss, Mirabelle, Quitte, Eberesche

**7.7 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem Freiflächengestaltungplan, in der Regel ausreichend in der Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschossgrundriss nachzuweisen. Bauliche Anlagen (Einfriedungen, Nebenanlagen etc.) sowie Geländeänderungen sind ebenso in Schnitten und Ansichten darzustellen.**

**C. Hinweise:**

- 1. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG beim Auffinden von Bodendenkmälern wird verwiesen.
- 2. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREGW) zu beachten.
- 3. Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- 4. 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.
- 5. 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.
- 6. 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.
- 7. Größere, spiegelnde Glas- und Fensterfassaden sind zu vermeiden, um die Gefahr des Vogel-schlages zu reduzieren. Andernfalls sind geeignete Maßnahmen wie Mattierung, Streifenmuster oder Außenjalousien anzubringen.
- 8. Bei der Erschließung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass keine Bauwerke oder Situa-tionen geschaffen werden, die eine Fallenwirkung auf Kleintiere wie Amphibien, Eidechsen, etc. haben (z.B. durch senkrechte Baugruben, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre, etc.).
- 9. Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungs-plan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Dinkelsbühl, Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl, während der all-gemeinen Dienststunden einzusehen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1) Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Sinbronn Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- 2) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Sinbronn Nord“ in der Fassung vom ..... würden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 3) Der Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Sinbronn Nord“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- 4) Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungs-plan „Wohngebiet Sinbronn Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

**5) Ausgefertigt**

Größe Kreisstadt Dinkelsbühl, den .....

(Siegel) .....  
 (Oberbürgermeister)

6) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wohngebiet Sinbronn Nord“ 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 Gemeinde 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.

Größe Kreisstadt Dinkelsbühl, den .....

(Siegel) .....  
 (Oberbürgermeister)



Übersichtslageplan 1:20.000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2022

**Größe Kreisstadt Dinkelsbühl**  
 Segringer Straße 30  
 91550 Dinkelsbühl

**Bebauungsplan**  
**Wohngebiet Sinbronn Nord**  
 mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A0	15.11.2022	12.09.2022	1273 - E

TB MARKERT Stadtplaner \* Landschaftsarchitekten PartG mbB  
 Brahm, Filschauer, Markert, Mendes  
 Rainer Brahm  
 Nicolas Schmalzer

Planfassung:  
**Entwurf**

Unterschrift des Planers:

Pflanzrufer Str. 34  
 90469 Nürnberg  
 Amtsgericht Nürnberg PR 298  
 USt-IdNr: DE315889497

Tel. (0911) 999676-0  
 Fax (0911) 999676-54  
 info@tb-markert.de  
 https://www.tb-markert.de

**TB MARKERT**  
 Stadtplaner · Landschaftsarchitekten