

Festsetzungen durch Planzeichen

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Seniorenwohnen (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Bauformen, Baugruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
 - o offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
 - zB 0,4 Grundflächenzahl
 - zB III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - zB WH3 m Wandhöhe, als Höchstmaß
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkfläche
 - Landwirtschaftlicher Verkehr
- Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St) und Garagen/Carports (Ga) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nutzungsschablonen
- | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---------------------------|--------------------------|
| Bauweise | WH max. |
| Grundflächenzahl | Wie im Baubild angegeben |
| Bauvorgang | Dachform |

PRÄAMBEL

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ für den Bereich südlich der Ortst- von Spreuerh- Straße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugeländes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 21.09.2023 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.

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA9) nach § 4 BauNVO. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden als unzulässig festgesetzt.

1.2 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Senioren festgesetzt.“

2. Grundstücksgröße, Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl wird baugeländebezogen festgesetzt und ist in Nutzungsschablonen zugeordnet. Sie beträgt 0,4 von 100 (GRZ 0,4) bzw. 50 von Hundert (GRZ 0,5) in den Allgemeinen Wohngebieten.

2.2 Im ausgewiesenen sonstigen Sondergebiet „Seniorenwohnen“ beträgt die Grundflächenzahl 80 von 100 (GRZ 0,8).

2.3 Entsprechend § 17 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen im Sinne des § 14, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden.

2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten darf eine Grundfläche von 200 m² für Einfamilienhäuser und 250 m² für Doppelhäuser mit ihren zugehörigen Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht überschritten werden.

2.5 Vorgeschosse: Für die Geschossigkeit sind die, in der Nutzungsschablone aufgeführten Angaben zulässig.

2.6 Je Wohngebäude sind nur zwei Wohnungen zulässig. Die kleinere Wohneinheit ist bis zu einer Größe von max. 50 m² zulässig.

2.7 Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern gemessen an der Außenseite der Umfassungswand bezogen auf die jeweilige Bezugsfläche nicht überschreiten. Bezugspunkt ist dabei die Straßenmitte der Erschließungsstraße im rechten Winkel zur Mitte der jeweiligen Hausfassade.

2.8 Die durch die festgesetzte maximale Wandhöhe zulässige Gebäudehöhe darf dabei durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Entlüftungsanlagen oder Anlagen der Solarenergie um 1,0 m überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Als zulässige Bauweise gilt der jeweilige Eintrag in den Nutzungsschablonen.

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 Bauten, 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 erdtauglichen solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindefläche).

4.2 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindefläche 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 von 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 Kleinclimas extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Dachterrassen genutzt werden.

6.3 Dachterrassen sind nur mit einem Grenzbauwerk von mind. 3 m zulässig.

6.4 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.

7. Grünordnung

7.1 Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. mit Rasenflügen 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 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, Erwälle, 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 Neigungswinkel von maximal 1:1,5 herzustellen.

7.6 Pflanzzonen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

In den Wohngebieten ist je volle 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz der Planzliste A „Durchgrünung“ in der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 10-12 m einzuhalten. Dabei sind die verpflichtend zu pflanzenden Gehölze vorzugsweise im Vorgarten zum öffentlichen Straßenraum hin zu pflanzen.

7.7 Innerhalb der als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzten Fläche ist eine Gehölplanzung in einer Breite von 5 m auf mindestens 60% der jeweiligen Grundstücksfläche anzulegen. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Die zu verwendenden Gehölze sind der Planzliste B „Ordnungsgrünung“ in der Begründung zu entnehmen. Die innerhalb der „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ gepflanzten Gehölze können der Pflanzverpflichtung entsprechend Festsetzung 7.6 angerechnet werden. Dabei entsprechen 3 gepflanzte Sträucher der Artensie 8 einem Laubbaum oder Obstgehölz entsprechend der Festsetzung 7.6.

7.8 Entsprechend der Zeichnung zum Bebauungsplan sind entlang der „Zunfreiungsstraße“ 11 Planzstandorte zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt. Sie können falls erforderlich, verschoben werden. Die Pflanzflächen müssen mindestens eine Fläche von 8 m² aufweisen. Die Flächen sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und vor dem Befahren zu sichern. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Es sind Gehölze der Artensie C „Straßenbegleitgehölz“ in der Begründung zu verwenden.

8. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Basierend auf der im Jahr 2022 erstellten saP (silvaeva bioma institut) ergeben sich folgende zwingend umzusetzende Maßnahmen (FCS und CEP).

8.7 **FCS 1: Maßnahmen innerhalb des festgesetzten Geltungsbereichs:**

8.7.1 Abfangen der im Gebiet vorhandenen Knoblauchschröten vorzeitig zwischen zwei Fangperioden vor Beginn der Baumaßnahmen und Umsiedlung auf geeignete, mindestens vier Meterzonen hinsichtlich der Habitatanforderungen der Art entsprechende Ersatzflächen.

8.7.2 Verhindern einer Modernisierungs von Knoblauchschröten durch alleseitige (mobile) Schutzzäune bis Baubeginn und während der Bauphase.

8.8 **FCS 1: Maßnahmen auf den Teilflächen der Flurstücke Fl.-Nr. 1888 (0,9ha) sowie auf Teilflächen der Fl.-Nr. 1890-1895 (3,2 ha) GmK, Dinkelsbühl:**

8.8.1 Extensiver Ackerbau. Im jährlichen Wechsel Anbau von Sommer- und Wintergetreide ohne Bioeinsatz, Gülle- und Mineraldüngung, Düngung mit Festmist und Humus möglich. Nach der Ernte Gruben, ohne weitere Bodenbearbeitung.

8.8.2 Anlage einjährig umgrabenener, selbstabgründiger Brachestreifen (bis ca. 10 m Breite). Grubben jeweils im einjährigen Abstand nach der Ernte der angrenzenden Anbaustrahlen.

8.8.3 Anlage zweijährig umgrabenener, selbstabgründiger Brachestreifen (bis ca. 10 m Breite). Grubben jeweils im zweijährigen Abstand nach der Ernte der angrenzenden Anbaustrahlen.

8.9 **FCS 1 und CEP 1: Maßnahmen Teilbereich nördlich Kesselwald im räumlich-funktionalen Umfeld der Planung:**

8.9.1 **Fl.Nr. 2392 (GmK, Waldhäuserl)**

Nordostteil (0,1 ha): Entwicklung einer Grünlandbrache. Einschürge Mahd alle zwei Jahre zwischen 15.08. und 15.11. Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppein.

Nordteil (1,5 ha): Anlage eines Blühstreifens (Ackerbrunnen) mit einer Größe von 1,5 ha (hier drei Felderchenpaare beachten) oder Anlage eines ebenso großen Brachestreifens, der alle 3-5 Jahre geparbeitet, ansonsten aber nicht bewirtschaftet wird. Folgende Punkte sind bei der Anlage der Felderchenfläche zu beachten:

Ansatz einer blütenreichen Saatgutmischung, z. B. Mischung 23 - „Blühende Landschaft“ Frühlingsansaat, mehrliniger Rieger-Holman (Niedergrünland) oder Rieger-Holman-Grünlandmischungsansaat-mehrliniger HmL, 27.05.21.

Die Fläche muss auch langfristig niedrig und lückereiche Vegetationsstruktur aufweisen, um für Feldlerche als Brutabstammung zu können - um dies zu gewährleisten, ist die Mischung in halber Saatgutrate (max. 30 %) anzusetzen. Rohbodenstellen sollten erhalten bleiben. Die Mischung darf keine Gräser enthalten. - Keine weitere Bodenbearbeitung oder Mahd - Verzicht auf Dünger, Pflanzenschutzmittel (PSM) und keine mechanische Unkrautbekämpfung.

Südteil (0,2 ha): Extensiver Ackerbau. Im jährlichen Wechsel Anbau von Sommer- und Wintergetreide ohne Bioeinsatz, Gülle- und Mineraldüngung, Düngung mit Festmist und Humus möglich. Nach der Ernte Gruben, ohne weitere Bodenbearbeitung. Zusätzlich Anlage eines einjährigen umgrabenener, selbstabgründiger Brachestreifens (bis ca. 10 m Breite). Grubben jeweils im zweijährigen Abstand nach der Ernte der angrenzenden Anbaufläche.

8.9.2 **Fl.Nr. 2392/2 (GmK, Dinkelsbühl)**

Nordostteil (0,1 ha): Entwicklung einer Grünlandbrache. Einschürge Mahd alle zwei Jahre zwischen 15.08. und 15.11. Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppein.

Anlage eines ca. 500 m² großen, möglichst ganzjährig wasserführenden, ca. 80 cm tiefen Landgrabenlaufes außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober - Februar). Verdichtung des Gewässerbodens (z.B. durch Andrücken mit Baggerschaufel). Einbringen von Ästen als erstärkender Maßnahme zur Erhöhung des Strukturreichtums im Gewässer. Gleichzeitig Entwicklung einer Röhrichtzone /Verlandungszone mit Rohrkolben- oder Schilfbestand. In dieses Gewässer sollen die im Vorhabensbereich gefangenen Knoblauchschröten umgesiedelt werden.

Restliche Fläche (0,9 ha): Extensive Grünlandnutzung. Mahd bis einschließlich 14.06., anschließend Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich 31.08. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppein. Annueiler streifenweiser, flacher Auftrieb der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchschröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

8.9.6 **Fl.Nr. 313 (GmK, Waldhäuserl)**

Extensive Grünlandnutzung (0,3 ha). Mahd bis einschließlich 14.06., anschließend Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich 31.08. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppein. Annueiler streifenweiser, flacher Auftrieb der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchschröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

8.9.7 **Fl.Nr. 314 (GmK, Waldhäuserl)**

Extensive Grünlandnutzung (0,4 ha). 1. Schnitt: Mitte Juni, 2. Schnitt Ende August. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppein. Annueiler streifenweiser, flacher Auftrieb der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchschröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

8.9.8 **Fl.Nr. 315 (GmK, Waldhäuserl)**

Anlage eines ca. 500 m² großen, möglichst ganzjährig wasserführenden, ca. 80 cm tiefen Landgrabenlaufes außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober - Februar). Verdichtung des Gewässerbodens (z.B. durch Andrücken mit Baggerschaufel). Einbringen von Ästen als erstärkender Maßnahme zur Erhöhung des Strukturreichtums im Gewässer. Gleichzeitig Entwicklung einer Röhrichtzone /Verlandungszone mit Rohrkolben- oder Schilfbestand. In dieses Gewässer sollen die im Vorhabensbereich gefangenen Knoblauchschröten umgesiedelt werden.

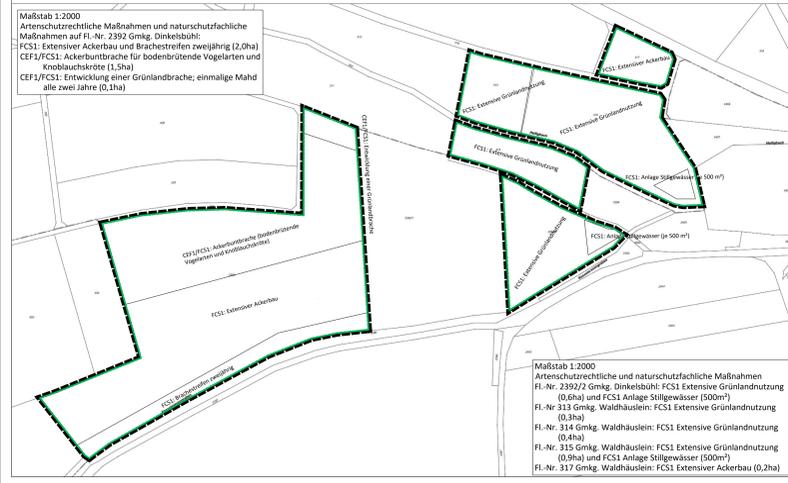
Restliche Fläche (0,9 ha): Extensive Grünlandnutzung. Mahd bis einschließlich 14.06., anschließend Bewirtschaftungsruhe bis einschließlich 31.08. Auf der gesamten Fläche gilt: Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, kein Striegeln, Walzen oder Schleppein. Annueiler streifenweiser, flacher Auftrieb der Grasnarbe gegen Mitte September (Offenboden für die Knoblauchschröte, zugleich Grünlandverjüngung) auf 200 m² (zwei Streifen à 5m x 20 m) an jährlich wechselnden Stellen.

8.9.9 **Fl.Nr. 317 (GmK, Waldhäuserl)**

Extensiver Ackerbau (0,2 ha): Im jährlichen Wechsel Anbau von Sommer- und Wintergetreide ohne Bioeinsatz, Gülle- und Mineraldüngung, Düngung mit Festmist und Humus möglich. Nach der Ernte Gruben, ohne weitere Bodenbearbeitung.

C. Hinweise

- Auf die Minderpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG beim Aufräumen von Bodendenkmälern wird verwiesen.
 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreisetzungsvordnung (NWReif) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREGW) zu beachten.
 - Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpfanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
 - Bei Baumpfanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisen, Ausgabe 1989 zu beachten.
 - Landwirtschaftliche Immissionen. Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, selbst bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dükten sind.
 - Während der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von April bis Oktober sollten keine Baubarbeiten 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 Lichter ist nur auf den Boden oder auf Aufsensassaden und nicht in den freien Himmel oder auf Grünflächen zu richten.
 - Größere, spiegelnde Glas- und Fensterfassaden sind zu vermeiden, um die Gefahr des Vogelstreiches zu reduzieren. Andernfalls sind geeignete Maßnahmen wie Mattierung, Streifenmuster oder Auslenkungen anzubringen.
 - Bei der Erschließung des Baugeländes ist darauf zu achten, dass keine offene oder Situiergen geschaffen werden, die eine Fallwirkung auf Kleintiere wie Amphibien, Eidechsen, etc. haben (z.B. durch senkrechte Baugruben, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre, etc.).
 - Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Dinkelsbühl, Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl, während der allgemeinen Dienststunden einzuholen.
 - Bei den festgesetzten Pflanzen entsprechend Festsetzung 7.6 handelt es sich um klimangepasste Arten, die im Zuge des Klimawandels als resilient im Stadtgebiet angesehen werden. Als Quelle wurde die Straßenbaumliste „deutsche Gartenmeisterkonferenz 2020“ sowie die Studie „Stadtäume unter Stress, Projekt Stadtgrün 2021“, der Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau herangezogen.
- VERFAHRENSVERMERKE**
- 1) Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom die Aufteilung des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.
- 2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- 4) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplans „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- 6) Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
- Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
- (Siegel)
- (Oberbürgermeister Dr. Hammer)
- 7) Ausgerfertigt
- Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
- (Siegel)
- (1. Bürgermeister)
- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Gaisfeld IV Bauabschnitt II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 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.
- Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den
- (Siegel)
- (Oberbürgermeister)
- Übersichtsplan M 1:25000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2023



Hinweise

- Private Grünfläche mit Verpflichtung zum Anpflanzen von Gehölzen und Sträuchern
- Vorschläge für mögliche Pflanzstandorte entsprechend der Pflanzverpflichtung
- Flurstücke und Flurstücknummern
- Wasserleitungen unterirdisch (Bestand)
- Beispielhafte Bebauung: MyCube-Elemente (2 Bauypen - ca. 135m²)
- Beispielhafte Bebauung: Doppelhaus 12,6 x 12,3 m (ca. 155 m²)
- Beispielhafte Bebauung: Einfamilienhaus 11,2 x 9 m (ca. 100 m²)
- Mögliche Parzellengrenzen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)
- Naturschutzgebiet
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)

Maßstab 1:2000

Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Maßnahmen auf Fl.-Nr. 2392/2 GmK, Dinkelsbühl: FCS1: Extensiver Ackerbau und Brachestreifen zweijährig (2,0ha) CEP1/FCS1: Ackerbrunnen für bodenbindende Vegetarten und Knoblauchschröte (1,5ha) FCS1: Entwicklung einer Grünlandbrache; einmalige Mahd alle zwei Jahre (0,3ha)

Maßstab 1:2000

Artenschutzrechtliche und naturschutzrechtliche Maßnahmen Fl.-Nr. 2392/2 GmK, Dinkelsbühl: FCS1: Extensive Grünlandnutzung (0,0ha) und FCS1: Anlage Stillgewässer (500m²) Fl.-Nr. 313 GmK, Waldhäuserl: FCS1: Extensive Grünlandnutzung (0,3ha) Fl.-Nr. 314 GmK, Waldhäuserl: FCS1: Extensive Grünlandnutzung (0,4ha) Fl.-Nr. 015 GmK, Waldhäuserl: FCS1: Extensive Grünlandnutzung (0,9ha) und FCS1: Anlage Stillgewässer (500m²) Fl.-Nr. 317 GmK, Waldhäuserl: FCS1: Extensiver Ackerbau (0,2ha)

Große Kreisstadt Dinkelsbühl
Segringer Straße 30
91550 Dinkelsbühl

Bebauungsplan Gaisfeld IV Bauabschnitt II mit integriertem Grünordnungsplan

Format: A3/24 Änderung
DIN A0: 13.06.2023
Datum der Planfassung: 21.06.2023
Planfassung: Vorentwurf

Plan-Nr.: 1125 - 1

Umschrieb des Planes: Unterschrieb des Planes:

König: Brian
Nicoles: Schmitt

Plannummer: Nr. 34
91550 Dinkelsbühl
Angefragter: Montag, 09.06.2024
Uhrzeit: 09:15:58

Tel: (0911) 99970-0
Fax: (0911) 99970-50
mailto:info@tb-markert.de
http://www.tb-markert.de

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten