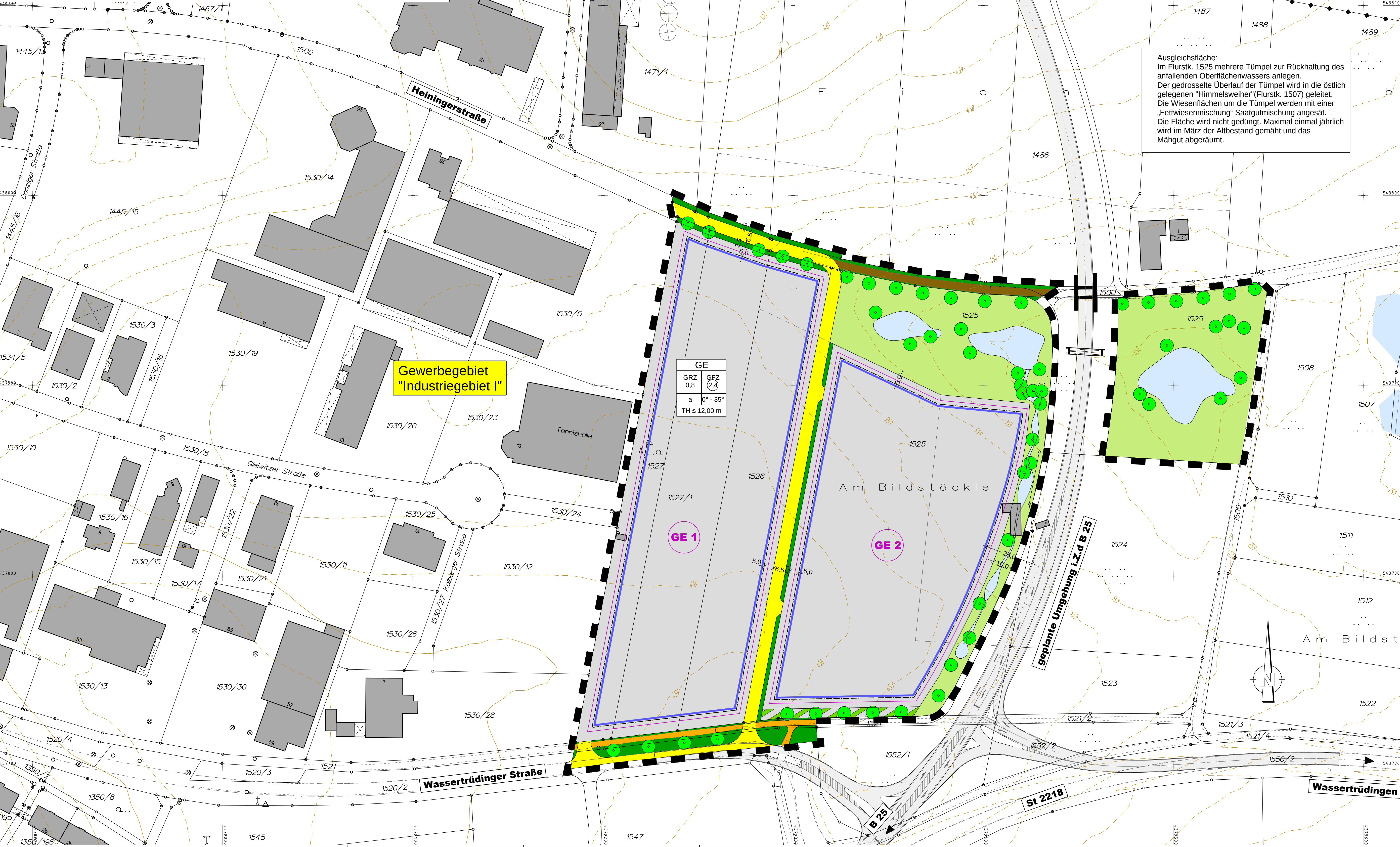
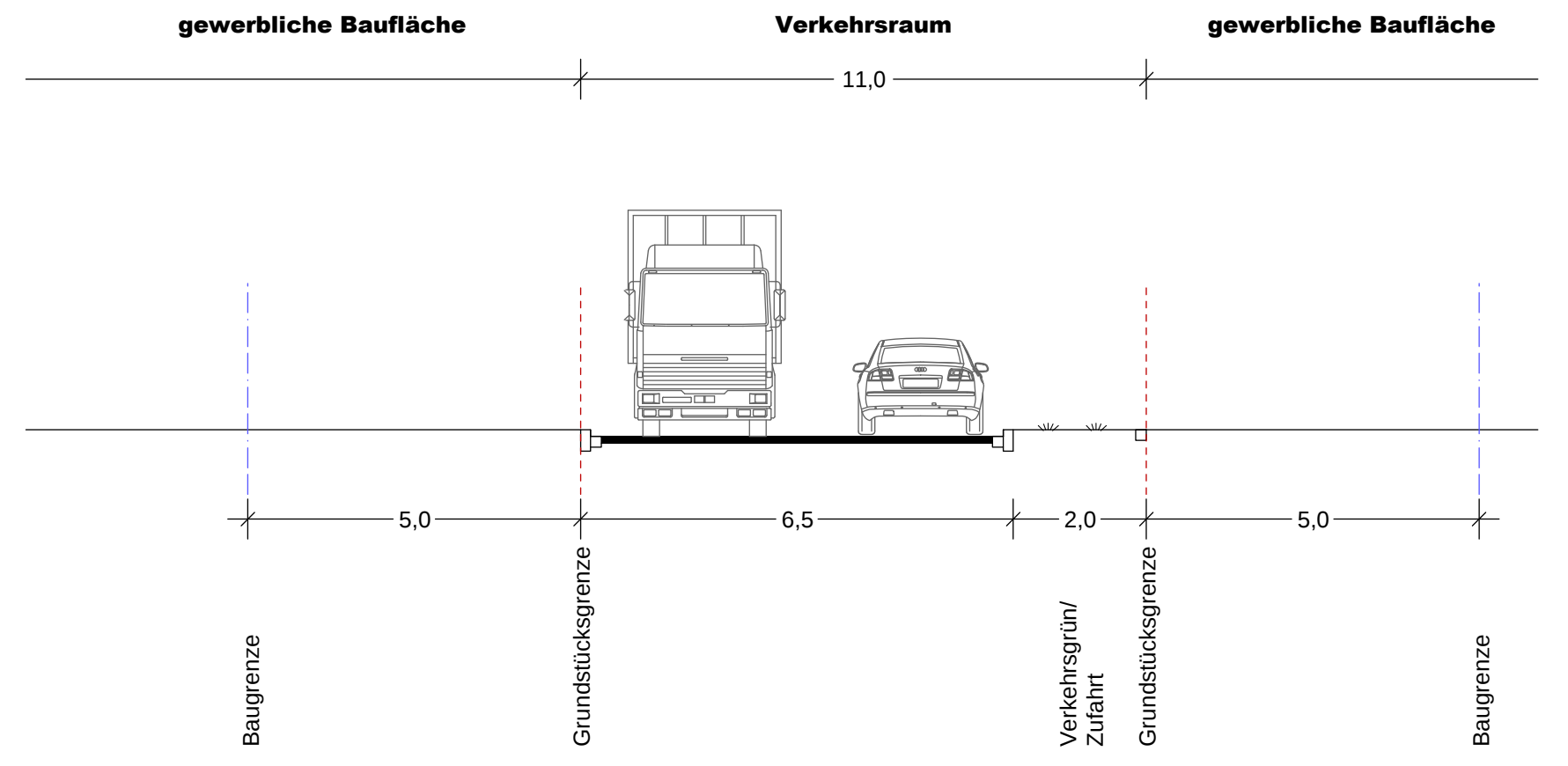


REGELQUERSCHNITT ERSCHLIESSUNGSSTRASSE
M 1:100



Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund der §§ 2, 8 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), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 135), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) die Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007, 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, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBl. S. 689, die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet "Wassertrüdingen Straße Nord" 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 "Wassertrüdingen Straße"
- im Osten durch die geplante Umgehung
- im Norden durch die "Heininger Straße"
- im Westen durch die Grenzen des Geltungsbereichs des Gewerbegebiets "Industriegebiet I"

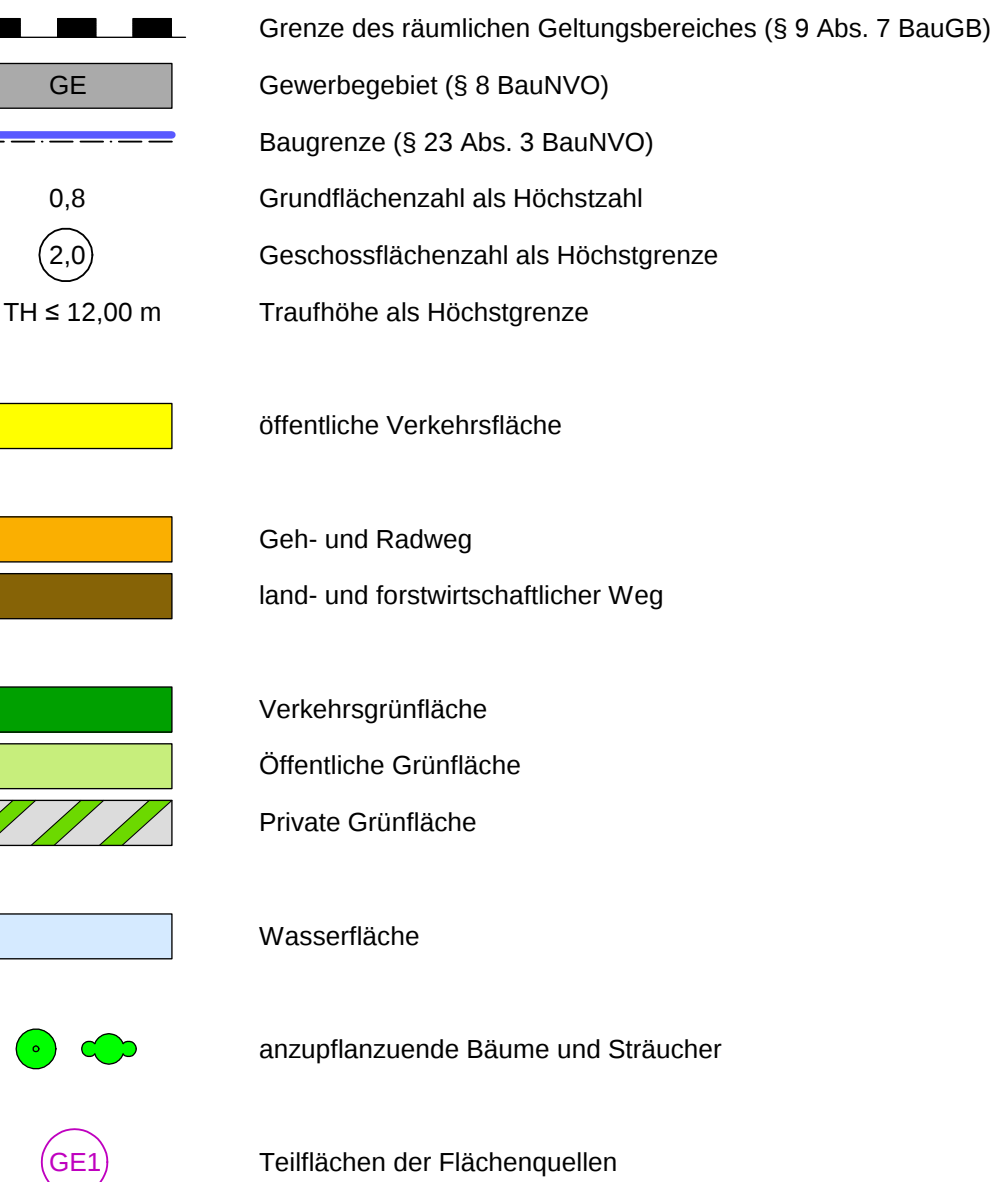
Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 1526, 1527, 1527/1, sowie Teilflächen der Flurstücke 1524, 1525 1526, 1484, 1484, 1471, 1471/2, 1521, 1521/2, 1520/2 der Gemeinde Dinkelsbühl.

Maßgebend ist die Abgrenzung im lt. Planteil M 1:1000, vom 28.05.2014

§2 Inhalt des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Der vom Ingenieurbüro Willi Heller ausgearbeitete Planentwurf mit integrierter Grünordnung vom 24.07.2013 in der Fassung vom 28.05.2014 mit der Bezeichnung Gewerbegebiet "Wassertrüdingen Straße Nord" bildet mit Planteil und den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie den Hinweisen (Teil C) den Bebauungsplan.

A. PLANZEICHEN



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
 - Hausral, Glas, Porzellan
 - Unterhaltungselektronik
 - 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
- Vergnügungsgelände 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 Geschosshöhen 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. Grünordnung

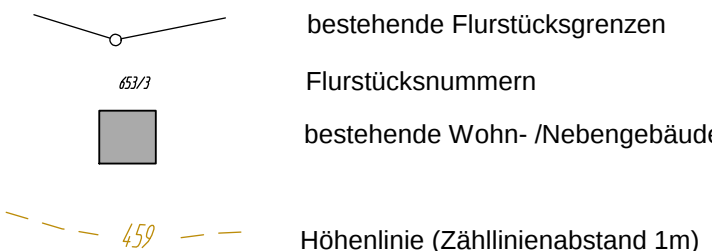
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 Abs. 6 BauGB)
In Verbindung mit Verkehrsflächen werden kleinere öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrün) festgesetzt, die als Wiesenstreifen anzulegen und an den im Plan festgesetzten Standorten - mit Bäumen entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und fachgerecht dauerhaft 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 gem. den ökologischen und wasserwirtschaftlichen Belangen entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen.

Je 6 Pkw - Stellplätze bzw. 3 Lkw - Stellplätze ist ein Laubbauhochstamm im Bereich der Stellplätze zu pflanzen.

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

C. HINWEISE



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 Freiflächen-gestaltungsplan vorzulegen, der Aussagen zur beabsichtigten Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, zur Entwässerung, zur Lage und zum Umfang der begrünenden 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 Freiflächen-gestaltungsplan bedarf der Baugenehmigung. Werbeanlagen bedürfen der Baugenehmigung.

§3 Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung vom 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wassertrüdingen Straße Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Fränkischen Landeszeitung am ortsüblich bekannt gemacht.
- 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.
- 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 02.09.2013 bis 04.10.2013 stattgefunden.
- 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 02.09.2013 bis 04.10.2013 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2014 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der Auslegung erfolgte in der Fränkischen Landeszeitung vom Stadt Dinkelsbühl, den
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Stadt Dinkelsbühl, den

Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer

GROSSE KREISSTADT
Dinkelsbühl
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
Gewerbegebiet
"Wassertrüdingen Straße Nord"

Planenteil Maßstab 1:1000
Satzung einschl. Festsetzungen

ENTWURF

Grünordnung:

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
MICHAEL SCHMIDT
LANDSCHAFTSARCHITEKT
HINDENBURGSTRASSE 11 91556 FEUCHTWANGEN
TEL: +49(0)9862-3939 FAX: -4895
BÜRO@SCHMIDT-PLANUNG.COM
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

24.07.2013 / 28.05.2014