

Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund - der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I. S. 2414),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I. S. 1509) - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466) - die Bayerische Bauordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBI S. 689

- in Verbindung mit Artikel 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) - BayRS 2020-1-1-1, in der Fassung vom 22.08.1998, zuletzt geändert am 20.12.2011, GVBI S. 689 die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Wassertrüdinger 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 "Wassertrüdinger 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 1500, 1484 - 1484, 1471, 1471/1, 1471/2, 1521, 1520/2 der Gemarkung Dinkelsbühl.

Maßgebend ist die Abgrenzung im It. 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 "Wassertrüdinger Straße Nord" bildet mit Planteil und den Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A), den textlichen Festsetungen (Teil B) sowie den Hinweisen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Grundflächenzahl als Höchstzahl Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

land- und forstwirtschaftlicher Weg

Verkehrsgrünfläche Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche

anzupflanzuende Bäume und Sträucher

Teilflächen der Flächenquellen

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO sind nicht zulässig: Selbstständige Einzelhandelseinrichtungen sowie "outlet-factories" für folgende Branchen:

 Gesundheits- und K\u00f6rperpflege • Einrichtungsgegenstände außer Möbel

• Uhren, Schmuck, Lederwaren

Hausrat, Glas, Porzellan

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 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

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen sind unzulässig

(§ 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 gem. 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

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

Im Flurstk. 1525 werden mehrere Tümpel zur Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers anlegt. Der gedrosselte Überlauf der Tümpel wird in die östlich gelegenen "Himmelsweiher" (Flurstk. 1507) geleitet. Die Wiesenflächen um die Tümpel werden mit einer "Fettwiesenmischung" 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)

Es wird empfohlen das erforderliche Rückhaltevolumen für Oberflächenwasser auf dem Grundstück mit 300m³ / 10.000 m² befestigter Fläche vorzuhalten.

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. Schallimmissionsschutz

Die nachfolgenden Festsetzungen wurden auf der Grundlage der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchungen der Wolfgang Sorge Ing.-Büro für Bauphysik GmbH & CoKG, Bericht 11918.2 erarbeitet.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung der Teilfläche	Emissionskontingent L _{EK} in dB(A)	
	"tags" 06.00 - 22.00 Uhr	"nachts" 22.00 - 06.00 Uhr
GE 1	63	45
GE 2	63	45

Oben genannten Festsetzungen gelten in Richtung Wohngebäude im Bebauungsplangebiet "Am Grillenbuck". In östlicher Richtung (Wohngebäude Weiherhaus und Weißhaus) gelten zusätzlich folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung der Teilfläche	Zusatzkontingent L _{zus} in dB(A)	
	"tags" 06.00 - 22.00 Uhr	"nachts" 22.00 - 06.00 Uhr
GE 1	2	5
GE 2	2	5

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwerten nach TA Lärm um mind. 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 und ist im Zuge des Bauantrages bzw.

7. Örtliche Bauvorschriften

reflektierend sind.

vor Baubeginn nachzuweisen

(Art. 81 BayBO) 7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dauerhaft glänzende Materialien sind nicht zulässig.

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

Teile von Fassaden mit mehr als 40 m² Fläche ohne Gleiderung 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.

7.2 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.

7.3 Einfriedungen

An öffentlichen Verkehrsflächen und zum Nachbargrundstück sind Einfriedungen mit einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Wegen der Durchgängigkeit für Tiere ist ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten. Sockel und Mauern sind unzulässig.

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

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

7.4 Werbeanlagen

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

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen zulässig.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

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.

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.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, das die Lampen nicht unmittelbar vor

C. HINWEISE

bestehende Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

bestehende Wohn-/Nebengebäude

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, Versieglungsumfang 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 "Wassertrüdinger Straße Nord" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Fränkischen Landeszeitung am ortsüblich bekannt gemacht.

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

2. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 24.07.2013 den Planentwurf zur

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 02.09.2013 bis 04.10.2013 stattgefunden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom vom 28.05.2014 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 28.05.2014 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 den

Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Oberbürgermeister Dr. Christoph Hammer

vom 02.09.2013 bis 04.10.2013 stattgefunden.

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Gewerbegebiet "Wassertrüdinger Straße Nord" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am in der Fränkischen Landeszeitung Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Wassertrüdinger Straße Nord" in Kraft.

Stadt Dinkelsbühl, den .

Oberbürgermeister Dr. Christoph Hammer

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet

"Wassertrüdinger Straße Nord"

Planteil Maßstab 1:1000 Satzung einschl. Festsetzungen

ENTWURF

2013114/B-Plan_Wtr-Str-Nord.PLT Ingenieurbüro Willi Heller

Grünordnung:

ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG MICHAEL SCHMIDT LANDSCHAFTSARCHITEKT HINDENBURGSTRASSE 11 91555 FEUCHTWANGEN TEL:+49(0)9852-3939 FAX: -4895 BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE

24.07.2013 / 28.05.2014

Schernberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9296-0, Fax: 09825/9296-50 Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de