A. PRÄAMBEL

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 08. April 2013 (GVBl. Nr. 16 S. 174),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154),
- des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2103 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes am 02. Juli 2013 (BGBl. I. S. 1943),

den nachfolgenden Bebauungsplan als

Satzung
über die Aufstellung des Bebauungsplanes
"GAISFELD III"

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

WA "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S.d. § 4 BauNVO

Nutzungsschablone:

WA/Teilgebiet 2	
0,4	-
6,50 m max. III mittl. Wandhöhe (max. 3 VG)	
SD, WD, PD DN 10° - 20°	

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Höhe der baulichen Anlagen	Vollgeschosse (VG)
Satteldach (SD), Walmdach (WD), Pultdach (PD) Dachneigung (DN)	

III Zahl der Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse (beispielhaft)

3. Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

SD Satteldach

WD Walmdach

PD Pultdach

geplante Grundstücksgrenzen

4. Verkehrsflächen

geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche

geplanter öffentlicher Gehweg

geplanter Privatweg

geplanter öffentlicher Radweg

Straßenbegrenzungslinie

geplante öffentliche Park-/Stellplätze mit Verkehrsbegleitgrün

Anbauverbotszone: Abstand zur Kreisstraße AN 45 = 15 m

Baubeschränkungszone: Abstand zur Kreisstraße AN 45 = 30 m

Anbauverbotszone: Abstand zur Staatsstraße St 2220 = 20 m

Baubeschränkungszone: Abstand zur Staatsstraße St 2220 = 40 m

5. Grünflächen

P geplante private Grünfläche

Ö geplante öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsrelegungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A 1 Ausgleichsmaßnahme (beispielhaft)

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Erhalt von Einzelbäumen

Rodung von Einzelbäumen

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

LPB II Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (beispielhaft)

mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen

geplante Treppenanlagen

9. Hinweise

geplantes Regen/Rückhaltebecken/Regen/Rückhalteteich

bestehende Grundstücksgrenzen

Gemarkung - Flurstücksnummer

mögliche Anordnung der Gebäude und Garagen, Firstrichtung (nicht zwingend vorgeschrieben)

Maßangabe in Metern

geplanter Abriss Nebengebäude

freizuhaltendes Sichtdreieck

geplante Trafostation

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan wird die Art der Nutzung gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" i.S.d. § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt als Höchstgrenze:

Grundflächenzahl = 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Es wird eine mittlere Wandhöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenzen nicht überschreiten.

4. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Alle Garagen und Carports müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen.

4.2 Stellplätze für Kfz sind in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen und können nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgetragen werden. Es sind mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Garagen und Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe sind mit versickerfähigen Belägen zu versehen (z.B. Pflaster mit Rasen- oder Drainfugen).

4.3 Grenzgaragen sind gemäß den Aussagen der BayBO (Bayerische Bauordnung) in der jeweils gültigen Fassung auszuführen. Grenzgaragen sind bei gegenseitigem Grenzanbau profil- und höhengleich auszuführen.

5. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Höhenentwicklung

Die Bebauung soll sich der Topographie anpassen (bei größeren Niveauunterschieden wird Split-Level empfohlen).

Auffüllungen und Abgrabungen sind unzulässig im Bereich der Grundstücksgrenzen.

Modellierungen des Geländes über 30 cm Differenz (Basis: bestehendes Gelände) sind mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

5.2 Einfriedungen

Einfriedungen (maximale Höhe 1,0 m) entlang der Straße und zu öffentlichen Flächen, sowie zur landwirtschaftlichen Fläche Fl. Nr. 1897 sind mindestens 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen. Sockel sind nicht zulässig.

Das Bepflanzen des 1 m breiten Streifens - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben durch den Grundstückseigentümer steht dem nicht entgegen.

5.3 Photovoltaik

Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zulässig, eine Aufständerung der Solaranlagen auf den Dachflächen ist nicht zugelassen.

D. GRÜNORDNUNG

1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.1 **Ausgleichsmaßnahme (A 1)**
Umwandlung von Acker in Grünland
Auf der mit A 1 festgesetzten Ausgleichsfläche ist der Oberboden entsprechend vorzubereiten. Um eine Grünlandentwicklung zu gewährleisten ist entsprechendes Mahdgut von geeigneten artен- und blütenreichen Beständen aufzutragen. Alternativ kann aber auch eine artenreiche standortheimische Saatgutmischung verwendet werden. Weist der Boden einen hohen Nährstoffgehalt auf, muss der Oberboden vorher entsprechend abgemagert werden. In den ersten beiden Jahren sind 3 bis 4 Schnittgutgeschnitte zur Nährstoffreduzierung durchzuführen, ab dem 3. Jahr reichen 2 Mahdvorgänge pro Jahr aus. Die erste Mahd sollte jedoch nicht vor Mitte Juni erfolgen. Das Mahdgut ist entsprechend von der Fläche zu entfernen. Ein Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn.: 1896 (Teilfläche), 1897 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl
Größe: ca. 4.600 m²

1.2 **Ausgleichsmaßnahme (A 2)**
Anlage und Gestaltung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens
Auf der mit A 2 festgesetzten Ausgleichsfläche ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einzelnen Flachwasserzonen anzulegen. Die Böschungen sind mit einer Neigung von nicht steiler als 1:2 auszugestalten und vegetationsfähig auszubilden. Idealerweise ist die Anlegung als Saumstruktur mit einer standortgerechten Saatgutmischung, im Sohlbereich sind darüber hinaus auf mindestens 20 Prozent der Fläche wasserreingende Pflanzen einzubringen. Um die ökologische Funktionsfähigkeit zu gewährleisten, ist das Regenrückhaltebecken extensiv zu bewirtschaften. Die Böschungsflächen sind einmal jährlich, ab Mitte Juni, abzumähen. Das Mahdgut ist entsprechend von der Fläche zu entfernen. Die Beseitigung des Pflanzen- aufwuchses im Sohlebereich hat je nach Bedarf zu erfolgen.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1896 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl
Größe: ca. 2.481 m²

1.3 **Ausgleichsmaßnahme (A 3)**
Entwicklung von artenreichen Böschungsstreifen entlang des Lärmschutzwalles
Auf der mit A 3 festgesetzten Ausgleichsflächen ist ein vegetationsfähiger Oberboden mit einer Dicke von ca. 5 bis 7 cm aufzubringen. Zur Begrünung ist eine artenreiche, regionale Saatgutmischung mit einem relativ hohen Wildblumenanteil zu verwenden. Als Ansaatmenge sind 7 g / m² vorzusehen. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften. Sie ist zweimal jährlich abzumähen. Die 1. Mahd sollte im Juli nach der Hauptblüte und die 2. Mahd im November erfolgen. Das Mahdgut ist stets abzufahren.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn.: 1871/1, 1872, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1885, 1949 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Dinkelsbühl
Größe: ca. 4.641 m²

1.4 **Ausgleichsmaßnahme (A 4)**
Sicherung eines Pufferstreifens entlang des NSG - Vogelfreistätte Walk- und Galgweiher
Die mit A 4 festgesetzte Ausgleichsfläche ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und intensiver Nutzung freizuhalten. Eine extensive Weidebewirtschaftung der Flächen ist grund- sätzlich zulässig, solange die Besatzstärke in einem vertretbglichen Maße liegt. Ein Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist auf dieser Fläche nicht zulässig. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind abzuschließen.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1900 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl
Größe: ca. 10.020 m²

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gemäß Artenliste A anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Plan gekennzeichnet und können, falls erforderlich verschoben, werden. Es ist ein ausreichender Durchwurzelungsraum bereitzustellen.

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einzelnen Solitärgehölzen, Sträuchern, Stauden oder bodendeckenden Pflanzen zu gestalten. Alternativ können abschnittsweise extensive Gründandflächen entwickelt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

2.2 Innerhalb des festgesetzten Verkehrsbegleitgrüns sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm gemäß Artenliste B anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Plan gekennzeichnet und können, falls erforderlich verschoben, werden. Es ist ein ausreichender Durchwurzelungsraum bereitzustellen.

Die Verkehrsbegleitgrünflächen sind mit niedrigwachsenden Sträuchern oder bodendeckenden Pflanzen zu gestalten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

2.3 Innerhalb der festgesetzten Randeingrünung (hier: private Grünflächen) ist eine freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen. Dabei sind die in der Artenliste C aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Koniferen verwendet werden. Die Pflanzung hat spätestens im auf Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen.

2.4 Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauer- haft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden die in Artenliste D aufgeführten Baumarten. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste E verwendet werden.

3. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern.

Artenlisten

Artenliste A (Bäume für den öffentlichen Bereich bis / über 20 m Höhe):

Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn 'Deborah'
Carpinus betulus 'Quercifolia'	Hainbuche 'Quercifolia'
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glorie'	Gemeine Esche 'Westhofs Glorie'
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde 'Greenspire'

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste B (Bäume für den öffentlichen Bereich bis / über 15 m Höhe):

Acer campestre	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn 'Emerald Queen'
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Gledditsie 'Shademaster'
Prunus schmittii	Spätgeblühten-Kirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste C (Heckengehölze für den privaten Bereich):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weissdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wild-Rosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestqualität: 2x verpflanzte Sträucher, 60/100 cm

Artenliste D (Bäume für den privaten Bereich bis / über 15 m Höhe):

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste E (Obstgehölze für den privaten Bereich):

Apfel	Birne
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne
Hauxapfel	Mailebusch

Alternativ: Wallnus, Hauszwetsche, Kirsche
Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

E. IMMISSIONSSCHUTZ

1. Aktiver Schallschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang der Staatsstraße St 2220 und der Kreisstraße AN 45 ein Lärmschutzwall zeichnerisch festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist in steigender Form auszuführen. Dieser muss auf seiner gesamten Länge am höchsten Punkt 5,00 m über bestehem Gelände erreichen. Im Bereich der Staatsstraße St 2220 ist der Wall mit einer vertikalen Wandkonstruktion zu kombinieren. Diese sollte mindestens im Gesamten eine Wandhöhe von bis zu 2,50 m aufweisen. Die entsprechenden Vorgaben aus der lärmtechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro Härtfelder, 2014) sind zu beachten.

2. Passiver Schallschutz

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II und III gemäß DIN 4109 zugeordnet. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 ab. Die Fenster der Gebäudefassaden im 2. Obergeschoss, die sich innerhalb Lärmpegelbereich II und III befinden, müssen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 (Schalldämm-Maß; R'w 30 - 34 dB(A) im eingebauten Zustand) entsprechen. Dies gilt ebenfalls für die Fenster der jeweiligen Gebäudefassaden im 1. Obergeschoss, jedoch nur bezogen auf die im äußerst nordöstlich liegenden vier Bau- grundstücke, südlich der Kreisstraße AN 45.

2.2 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind generell ab dem Lärmpegelbereich II und bei Überschreitung eines Mittelungspegels von 45 dB(A) nachts, bezogen auf die DIN 18005, auf der lärmabgewandten Gebäudefassadenseite anzuordnen.

2.3 Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von den Festsetzungen zum passiven Lärmschutz sind generell zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäude- geometrien geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

F. ARTENSCHUTZ

1. Vorgezogene CEF-Maßnahmen

Gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Betrachtung sind folgende vorgezogene Maßnahmen zum Artenschutz nach § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG festgesetzt und umzusetzen:

1.1 **Maßnahme (Acef 1)**
Einrichtung von Lerchenfenstern
Für den Verlust der Feldlerchenhabitate sind Lerchenfenster in Ackerflächen anzulegen. Auf ca. 5 ha Ackerfläche sind je ha zwei Fenster mit einer Mindestgröße von 20 m² herzustellen. Die Anlage eines Fensters soll durch Aussetzen der Maschine für wenige Meter bei der Saat erfolgen. Die Bewirtschaftung der Felder kann abgesehen von diesen Fenstern ansonsten in unveränderter Art und Weise weitergeführt werden. Die genaue Lage kann von Jahr zu Jahr variieren. Die Flächen sind so zu wählen, dass zu Wäldern und Straßen 50,0 m Abstand eingehalten wird, zu Landschaftselementen und potenziellen Greifvögel Sitzwarten 30,0 m. Entsprechende vertragliche Vereinbarungen sind mit Landwirten abzuschließen.

1.2 **Maßnahme (Acef 2)**
Anlage einer standortspezifischen Hecke mit vorgelagertem Brachestreifen für das Rebhuhn
Für den Verlust von Lebens- und Deckungsraum ist für das Rebhuhn auf einer Länge von 100,0 m im funktionalen Umfeld (ca. 4 km) eine standortspezifische Hecke anzupflanzen. Als Strauchsorten sollten vordergründig Schlehe (Prunus Spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina) und Weißdorn (Crataegus spec.) verwendet werden. Entlang der Heckenränder ist jeweils ein Brachestreifen anzulegen. Dieser ist alle zwei bis drei Jahre durch einmalige Mahd zu pflegen.

1.3 **Maßnahme (Acef 3)**
Anlage von Uferabflachungen
Zur Förderung der lokalen Kiebitz-Population sind zwei Uferabflachungen auf einer Länge von je ca. 20,00 m an Teichrändern oder an der Wörnitz (hier: ggf. in Absprache mit dem WWA Ansbach) in Bereichen ohne stärkeren Besucherverkehr vorzunehmen.

1.4 **Maßnahme (Acef 4)**
Einrichtung eines Pufferstreifens
Folgende Pufferstelle (östliche Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.Nr. 1896, Gem. Dinkelsbühl) zwischen Galsweiher und Baugebiet ist mit zweitteiliger Nutzung: als Dauergrünland in Gewässernähe (mit Mahd unter Abnahme des Aufwuchses) sowie einer Teilfläche von etwa einem Drittel in extensiver Offenboden-Bewirtschaftung zur Förderung der lokalen Knoblauchskröten Population (Anlage eines breiten Streifens als Wildacker mit lediglich flacher Bodenbearbeitung durch Eggen) zu sichern.

2. Vorhabenbezogene Maßnahmen zur Schadensbegrenzung

Gemäß der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist folgende Maßnahme zur Schadensbegrenzung festgesetzt und umzusetzen:

Neuschaffung von Brut- und Nahrungshabitaten
Auf folgender Fläche (Flurstück mit der Fl.Nr. 1485, Gem. Dinkelsbühl) sind zum Zwecke der Regulierung neue Brut- sowie Nahrungshabitate für bodenbrütende Röhrichtbewohner und Wasservögel auszubilden. Aktuell handelt es sich um eine Forstfläche (Stiftungswald) mit einer Gesamtflächengröße von 4,95 ha. Die Fläche diente ehemals als Teich. Alte Dammwälle sind noch vorhanden. Derzeit wird die Fläche von einem eingewanderten Biber (oder Familienverband) angestaut. Um einen Anstau von Wasser zu verhindern wird der Biberdamm regelmäßig geöffnet. Durch eine Unterfassung dieser Tätigkeit kann eine Überschwemmung erfolgen. Wertvolle Holzbestände können vor der Überschwemmung entsprechend gerodet und entnommen werden.

3. Monitoring

3.1 Die festgesetzten, vorgezogenen Maßnahmen (Acef 1) bis (Acef 3) müssen nach ihrer Umsetzung bzw. nach ausreichender Wirksamkeit von der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Ansbach, kontrolliert und abgenommen werden.

3.2 Für die festgesetzte, vorhabenbezogene Maßnahme (M 1) ist nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landkreis Ansbach, ein Monitoring durchzuführen. Als Indikatorengruppen sind neben den Vögeln auch die Amphibien heranzuziehen.

3.3 Aus Gründen des Amphibienschutzes ist während der Bauphase eine ökologische Bauleitung abzustellen.

G. Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaft

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden getrennt abgeleitet. Das Plangebiet wird an den bestehenden Schmutzwassersammler im Südwesten des Plangebietes angeschlossen und zur bestehenden Kläranlage im Südosten von Dinkelsbühl geleitet.

1.2 Das unbelastete Niederschlagswasser (Dach-, Grundstücks- und Straßenflächen) wird über Regenwasserkanäle gefasst und in ein neu zu errichtendes Regen/Rückhaltebecken (RRB) südlich des geplanten Wohngebietes GAISFELD III dem südlich gelegenen Gaisweiher zugeführt.

1.3 Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen oder wassergebundene Decken zu versehen.

1.4 Eine dauernde Grundwasserabsenkung durch Drainagen ist nicht zulässig. Insbesondere ist die Ableitung von Grundwasser über den Schmutzwasserkanal nicht zulässig. Wird während der Baumaßnahme Grundwasser freigelegt, ist dies gemäß § 49 WHG i.V.m. Art 30 BayWG der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen.

2. Denkmalpflege

Archäologische Bodenfunde während der Bauarbeiten sind nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder dem Landratsamt als Untere Denkmalschutzbehörde zu melden.

3. Schutzzonen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist zu beachten, dass Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen der N-ERGIE gepflanzt werden.

Bei Anlagen der Fernwasserversorgung Franken betragen die Abstände beiderseits der Leitung 3,00 m. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

4. Artenschutz

Die Bauarbeiten haben außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. Anfang September bis Mitte Februar, zu erfolgen.

Zum Schutze des Naturschutzgebietes „Vogelfreistätte Walk- und Galsweiher" wird empfohlen, eine Besucherlenkung mit dazugehöriger Informations- und Öffentlichkeitsarbeit einzurichten. Der direkt am Nordostrand verlaufende, unbefestigte Landwirtschaftweg ist im Rahmen der Besucherlenkung dauerhaft zu sperren.

5. Rodungsarbeiten

Gehölzrodungen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in Zeit von Ende September bis Februar, durchzuführen.

6. Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED kalt oder LED neutral-warm Lampen zu verwenden.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung am 24.07.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes "GAISFELD III" in Dinkelsbühl beschlossen und den Vorentwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2013 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurde am 24.07.2013 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 23.08.2013 bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fürden Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.07.2013 wurde in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 in Form einer Auslegung durchgeführt.

c) Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 24.07.2013 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 in der Zeit vom 02.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 frühzeitig beteiligt.

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am __.__.____ gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am __.__.____ .

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom __.__.____ bis einschl. __.__.____ beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ öffentlich ausgelegt.

g) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.____ den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Gaisfeld III" in der Fassung vom __.__.____ gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

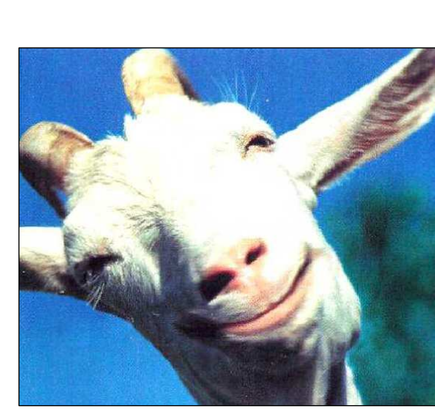
Stadt Dinkelsbühl, den .....
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

h) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Gaisfeld III wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach §10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan "GAISFELD III" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Dinkelsbühl, Stadtbauamt, Zimmer 2.08, II. Stock, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4, sowie § 215 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Stadt Dinkelsbühl, den .....
Dr. Hammer, Oberbürgermeister

Stadt Dinkelsbühl
Bebauungsplan "GAISFELD III"
mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht



Fassung vom 23.07.2014
Übergen- und Auslegungsexemplar

	Datum	Name
erfa	11.07.2014	Ebert-Abdeker
geo	11.07.2014	Schiele / Erwin
gepr	11.07.2014	Härtfelder

Vorhabensträger: Stadt Dinkelsbühl, Große Kreisstadt Ansbach

Landkreis:

Dinkelsbühl, den

Unterschrift, Siegel

HÄRTFELDER-IT GmbH
91522 Feuchtwangen, Ansbacher Straße 29
Tel.: 09852/69816-0 Fax: 09852/69816-8
91126 Bad Windsheim, Sab.-Pürcher-Str. 4
Tel.: 09841/65898-0 Fax: 09841/65898-8