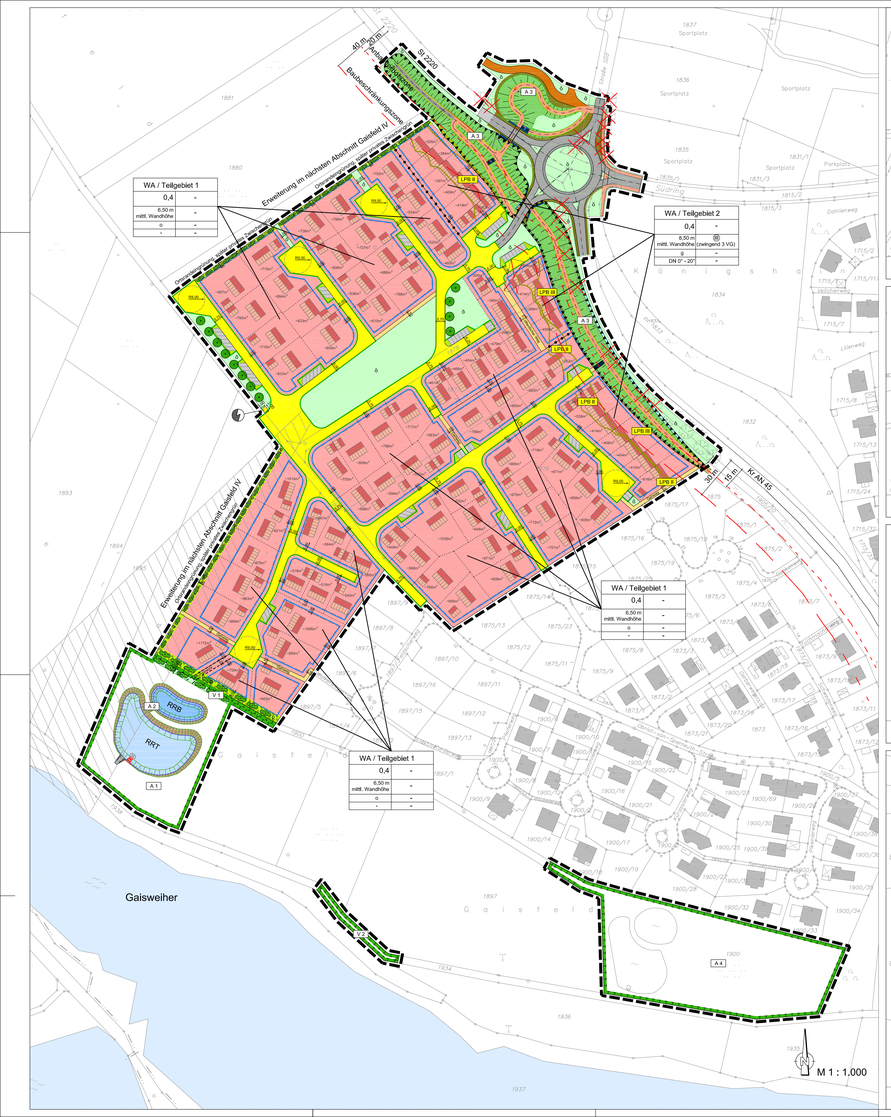
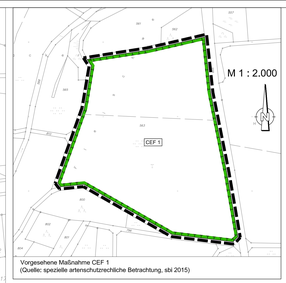
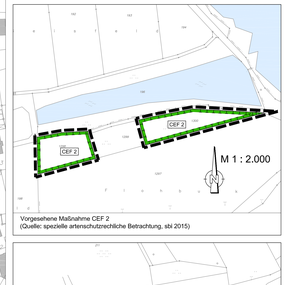


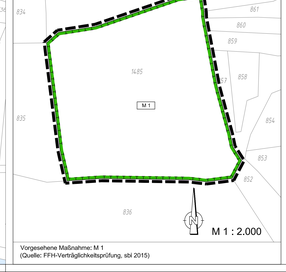


Vorgesehene Maßnahme CEF 1
(Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung, sibl 2015)



Vorgesehene Maßnahme CEF 2
(Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung, sibl 2015)

Vorgesehene Maßnahmen CEF 3 und 4
(Quelle: spezielle artenschutzrechtliche Betrachtung, sibl 2015)



Vorgesehene Maßnahme: M 1
(Quelle: FFH-Verträglichkeitsprüfung, sibl 2015)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Teilgebiet
Grundflächenzahl (GRZ)	-
Höhe der baulichen Anlagen	Zahl der Vollgeschosse (VG)
Bauweise	-
Dachneigung (DN)	-

(II) zwingend 3 Vollgeschosse zulässig

3. Bauweise, Baugrenze, Grenzen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

geplante Grundstücksgrenzen

bestehende Grundstücksgrenzen

flst Gemarkung - Flurstücksnummer

4. Verkehrsflächen

geplante öffentliche Straßenverkehrsfläche

geplanter öffentlicher Gehweg

geplanter Privatweg

geplanter öffentlicher Radweg

Straßenbegrenzungslinie

geplante öffentliche Park-/Stellplätze mit Verkehrsbegleitgrün

5. Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

geplante Trafostation

geplantes Regenrückhaltebecken / Regenrückhalteteich

6. Grünflächen

geplante private Grünfläche

geplante öffentliche Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, 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

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A 1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung: Bäume

Anpflanzung: Sträucher

9. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt: Einzelbäume

Rodung: Einzelbäume

geplante Treppenanlage

10. Sonstige Planzeichen

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

LPB - Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

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

11. Nachrichtliche Übernahmen

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

12. Hinweise

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

JUG Maßangabe in Metern

geplanter Abriss Nebengebäude

freizuhaltendes Sichtdreieck

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 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954),

-der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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 03. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943),

-Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366)

den nachfolgenden Bebauungsplan als

Satzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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 i.S.d. § 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 (GRZ) = 0,4 (§ 17 Abs. 1 BauNVO)

Für das Teilgebiet 1 wird eine mittlere Wandhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.
Für das Teilgebiet 2 wird eine mittlere Wandhöhe von max. 8,50 m festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das Teilgebiet 1 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
Für das Teilgebiet 2 gilt die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

3.2 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 (§ 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 abgelöst werden. Es sind mind. 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Garagen und Stellplätze sind auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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 **Dächer**

Im Teilgebiet 2 ist eine Dachneigung (DN) von 0 - 20° zulässig.

5.2 **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.

5.3 **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 1,0 m breiten Streifens – unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände - sowie die Pflege desselben durch den Grundstückseigentümer, steht dem nicht entgegen.

5.4 **Photovoltaik**

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

B Grünordnerische Festsetzungen

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

1.1 **Maßnahmen-Nr.: A 1**
(Umwandlung von Acker in Grünland)
Auf der mit A 1 festgesetzten Ausgleichsfläche ist der Oberboden entsprechend vorzubereiten. Um eine Gründarbeitenbildung zu gewährleisten ist entsprechendes Mahdgut von gesäumten arten- und blütenreichen Beständen aufzutragen. Alternativ kann aber auch eine artenreiche Regionalsaatgutmischung eingebracht werden. Die Fläche ist extensiv zu pflegen. Auf einen hohen Nährstoffgehalt auf, muss der Oberboden vorher entsprechend abgemagert werden.
Die Mahdhäufigkeit beträgt zwei Schnitte pro Jahr, wobei der erste Schnitt frühestens ab dem 15. Juni zu erfolgen hat. Der zweite Schnitt ist frühestens 3 bis 4 Schröpfungsschnitte zur Nährstoffreduzierung durchzuführen. Als dritte Maßnahme ist Mahdvurkörper 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

1.2 **Maßnahmen-Nr.: 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 vegetationstätig auszubilden. Insbesondere ist die Anlegung als Saumstruktur mit einer standortgerechten Saatgutmischung, im Sohlbereich sind darüber hinaus Initialpflanzungen mit Rohrkolben und Sumpfschwertlilien vorzunehmen.
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 Pflanzenaufwuchses im Sohlbereich hat je nach Bedarf zu erfolgen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1896 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl

1.3 **Maßnahmen-Nr.: A 3**
(Entwicklung von artenreichen Böschungsstreifen entlang des Lärmschutzwalles)
Auf den 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 Spätsommer / Herbst durchgeführt werden. Mahdgut ist abzufahren.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn.: 1071/1, 1072, 1875, 1877, 1878, 1879, 1880, 1895, 1949 (jeweils Teilflächen), Gemarkung Dinkelsbühl

1.4 **Maßnahmen-Nr.: A 4**
(Sicherung eines Pufferstreifens entlang des NSG „Vogelfreistätte Walk- und Galswelher")
Die mit A 4 festgesetzte Ausgleichsfläche ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und Intensiver Nutzung freizuhalten. Eine extensive Grünlandnutzung der Flächen ist grundsätzlich zulässig, solange die Beeinträchtigung in einem vertretbaren 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

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 18 bis 16 cm gemäß Artenliste A oder B anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind im Plan gekennzeichnet und können, falls erforderlich verschoben, werden. Es ist ein ausreichender Durchwurzelungsraum bereitzustellen.

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

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

2.4 Innerhalb der festgesetzten Randpflanzung (hier: private Grünfläche) ist eine freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen. Dabei sind in der 2 reihigen Anlage 2 aufgeführten Gehölze vorzusehen. Es dürfen keine Nadelgehölze verwendet werden. Die Pflanzung hat spätestens im auf Bezugsfertigkeit des Gebäudes nachfolgenden Jahr zu erfolgen und ist dauerhaft zu unterhalten bzw. zu pflegen.

2.5 Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauer- haft zu pflegen. Pro Grundstück ist je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Empfohlen werden Arten der Artenliste A aufgeführten Bäumen. Alternativ kann ein Obstgehölz nach Artenliste C 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 'Querrofolia'	Hainbuche 'Querrofolia'
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'	Kegelfeldahorn
Acer platanoides 'Cullimans'	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn 'Emerald Queen'
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Gemeine Esche 'Atlas'
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Westliche 'Shademaster'
Prunus schmittii	Spiegelrinden-Kirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 16/18 cm StU

Artenliste C (Heckengehölze für den privaten Bereich):

Acer campestre	Feldahorn	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	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucoparia	Eberesche		

Mindestqualität: Hochstamm, 12/14 cm StU

Artenliste E (Obstgehölze für den privaten Bereich):)

Apfel	Birne		
Gravensteiner	Schweizerische Wasserbirne		
Jakob Fischer	Schweizerische Wasserbirne		
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne		
Goldparmäne	Gute Graue		
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne		
Hauxapfel	Mailbeuxer		
Allerheiln. Pfarrkirchenbirne	Kirsche		

Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

4. Versiegelung

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Zufahrten, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-Drainfugen oder Spaltklinker bzw. wassergebundene Decken zu versehen.

C Artenschutzrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Maßnahmen-Nr.: CEF 1**
(Anlage von Larchenfenstern)
Es sind 10 Larchenfenster anzubringen. Die Maßnahme ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 593, Gemarkung Neusitzlißheim

1.2 **Maßnahmen-Nr.: CEF 2**
(Neuanlage von Lebensräumen des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze)
Es ist ein Mosaik von Lebens- und Deckungsraum sind für das Rebhuhn bzw. die Wiesenschafstelze durch Lebensraumstrukturen zu schaffen.
Die Maßnahme ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nrn.: 1298 und 1300, Gemarkung Wolfertsbronn

1.3 **Maßnahmen-Nr.: CEF 3**
(Neuanlage von Überwinterungsmöglichkeiten für Kleibitze)
Zur Förderung der lokalen Kleibitz-Population sind zwei regelmäßige Überspülflächen auf einer Länge von ca. 20,0 m und einer Breite von ca. 7,0 m herzustellen.
Die Maßnahme ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 212 (Teilfläche), Gemarkung Segringen

1.4 **Maßnahmen-Nr.: CEF 4**
(Neuanlage von Jahreslebensräumen der Knoblauchkröte)
Zur Förderung der lokalen Knoblauchkröten-Population ist ein 10,0 m breiter und 100,0 m langer Wildackerstreifen anzulegen.
Die Maßnahme ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 212 (Teilfläche), Gemarkung Segringen

1.5 Es dürfen während der Bauphase keine Abweisser in das Naturschutzgebiet bzw. den Galswelher oder die zuführenden Gräben gelangen.

1.6 Die Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet und Baugebiet "Gaisfeld III" (Grünland) ist während der Baumaßnahme dauerhaft freizuhalten. Es darf keine Pufferfläche im Rahmen der Baustelleneinrichtung bzw. -durchführung beansprucht werden.

1.7 Gehölzrodungen sind gemäß den gesetzlichen Vorgaben des BNatSchG außerhalb der Vegetationsperiode, also nur in Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

1.8 Die Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten erfolgt. Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete LED kalt oder LED neutral-warm Lampen zulässig, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten abstrahlt.

1.9 Die Einzelheiten-, Planierungs- und Bauarbeiten haben außerhalb der Brutzeit der Vögel, d. h. Anfang September bis Mitte Februar, zu erfolgen.

1.10 Zur Verhinderung der Ansiedlung von Kleibitzen sind im gerüumten Baufeld ab Februar 2015 Flatterbänder anzubringen. Die Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

1.11 Nicht überwindbare Barrieren bzw. Fallgruben sind zum Schutze von Amphibien zu vermeiden.

1.12 Das geplante Regenrückhaltebecken ist ökologisch zu gestalten. Es sind kontinuierliche Übergänge ohne Wände im Wasserkörper zu schaffen. Flachwasserzonen sind anzulegen. Die entsprechende Bewirtschaftung, wie regelmäßiges Entfernen von Gehölzen und Schilf bzw. Rohrkolben, ist sicherzustellen.

1.13 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist auf allen Vermeidungs- bzw. Kompensationsflächen nicht gestattet.

1.14 Im Rahmen der Maßnahmenumsetzung (Punkt 1.2 bis 1.4) ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung abzuleiten. Diese hat die sach- und fachgerechte Umsetzung zu überwachen. Die Fertigstellung aller Maßnahmen ist entsprechend zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

1.15 Die festgesetzten Maßnahmen müssen nach ihrer Umsetzung bzw. nach ausreichender Wirksamkeit von der Unteren Naturschutzbehörde, Landrats Ansbach, kontrolliert bzw. abgenommen werden.

2. FFH-Verträglichkeit
Gemäß FFH-Verträglichkeitsprüfung sind folgende Maßnahmen festgesetzt und umzusetzen:

2.1 **Maßnahmen-Nr.: V 1**
(Aufpflanzung einer dornstrauchreichen Hecke)
Zur Abschirmung ist in Richtung Südsüdwest zum Regenrückhaltebecken hin eine doppelreihige, mindestens 5,0 m breite und etwa 2,0 m hohe naturnahe, dornstrauchreiche Hecke zu pflanzen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1896 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl

2.2 **Maßnahmen-Nr.: V 2**
(Wegsperrung und Wegunterbrechung)
Zum Schutze des EU-VSG "Nördlinger Ries und Wörnitztrauw" ist der direkt am Nordostrand verlaufende, unbefestigte landwirtschaftliche Feldweg im Westen mit Hilfe einer abschließbaren Schranke zu sperren. Der im Osten befindliche Grünweg ist teilweise auf ca. 130 m zurückzunehmen und zu bepflanzen.
Als Ersatz sind standortgerechte, gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Als Strauchsorten kommen u.a. in Frage: Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hunds-Rose (Rosa canina), Hasel (Corylus avellana), Wasserschneeball (Viburnum opulus) sowie Holunder (Sambucus nigra). Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ausfälle sind art- und gößengleich zu ersetzen. Die Durchführung der Maßnahme hat schnellstmöglichst nach Umwidmung des Weges zu erfolgen.
Der Weg darf zukünftig nur von Nordwesten her zur Wartung des Regenrückhaltebeckens sowie für landwirtschaftliche Zwecke befahren werden (Schlüsselregelung).
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1934 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl

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 Nichtunterrichtung der Nachbargemeinden sowie 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 beschlossen.

b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung fanden 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 wurde mit der Begründung und sonstigen Trägor öffentlicher Belange, entsprechend unterstellen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1485 (Teilfläche), Gemarkung Stöttlen, LK Schwäbisch-Hall

d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 29.07.2014 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.08.2014.

e) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 29.07.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 18.08.2014 bis einschließlich 06.10.2014 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.07.2014 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.08.2014 bis einschließlich 06.10.2014 öffentlich ausgelegt.

g) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 25.03.2015 gefasst. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 31.01.2015 .

h) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 25.03.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015 erneut beteiligt.

i) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.03.2015 wurde mit der Begründung sowie bereits vorliegender umweltbezogener Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2015 bis einschließlich 13.03.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

k) Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.03.2015 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Wohnbaugebiet "Gaisfeld III" in der Fassung vom 25.03.2015 gemäß § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Dinkelsbühl, den .....

Dr. Hammer, Oberbürgermeister

l) 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 Dienstzeiten 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

D Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1. Aktiver Schallschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs ist entlang der Staatsstraße St 2220 und der Kreisstraße AN 45 ein Lärmschutzwall zwischenzeitlich festgesetzt. Der Lärmschutzwall ist in ausreichender Länge, Dieser muss auf seiner gesamten Länge am höchsten Punkt 5,00 m über bestendem Gelände erreichen. Im Bereich der Staatsstraße St 2220 ist der Wall mit einer verfalkten Wandkonstruktion zu kombinieren. Diese sollte mindestens im Gesamten eine Wandhöhe von bis zu 2,50 m aufweisen. Die genauen technischen Vorgaben aus der Bimschschen Untersuchung (Ingenieurbüro Hähnsler, 2014) sind zu beachten.

2. Passiver Schallschutz

2.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II bis III gemäß DIN 4109 zugeordnet. Das entsprechende Planzeichen bildet die Grundlage für die Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen. Die Zuordnung der 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: Rw 30 - 34 dB(A) im eingebauten Zustand) entsprechen. Dies gilt ebenfalls für die Fenster der jeweiligen Gebäudefassaden in 1. Obergeschoss, jedoch nur bezogen auf die im äußerst nordöstlich liegenden vier Baugrundstücke, 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 Es wird in diesem Zusammenhang auf die schalltechnische Untersuchung von Ingenieurbüro Hähnsler, Bad Windsheim, vom 24.01.2014 verwiesen. Das Gutachten kann bei der Stadt Dinkelsbühl während der Dienststunden eingesehen werden.

2.4 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 Gebäudegeometrien geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

E 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 Regenrückhaltebecken (RRB) südlich des geplanten Wohngebietes GAISFELD III dem südlich gelegenen Galswelher zugeführt.

1.3 Eine dauernde Grundwasserabsenkung durch Hausdränagen 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 mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Fernmeldeanlagen und Kabeltrassen gepflanzt werden.

Bei Anlagen der Fernmeldeverwaltung Fronten heringen die Abstände bedarfsweise der Lettung 3,00 m. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Fernmelde- und Versorgungsleitungen zu treffen.

4. Sonstige Hinweise

Die einschlägigen Normen DIN 18300 "Erdarbeiten" und DIN 18915 "Bodenarbeiten" sind im Rahmen der Baustilligkeiten