

Bebauungsplan „GAISFELD III“

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 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 (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 abgetragen 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 Grenzsanbau 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 Splitt-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 Grundstücksbesitzer, steht dem nicht entgegen.

5.4 Photovoltaik

Photovoltaikanlagen sind im Plangebiet zulässig, eine Aufständigung 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 Grünlandentwicklung zu gewährleisten ist entsprechendes Mahdgut von geeigneten arten- 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 Schröpfungsschnitte 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

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 vegetationsfähig auszubilden. Idealerweise ist die Anlage als Saumstruktur mit einer standortgerechten Saatgutmischung. Im Sohlebereich sind darüber hinaus auf mindestens 20 Prozent der Fläche wasserreinigende 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 Pflanzenaufwuchses im Sohlebereich hat je nach Bedarf zu erfolgen.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1896 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl

1.3 **Maßnahmen-Nr.: A 3**

(Entwicklung von artenreichen Böschungstreifen 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 November erfolgen. Das Mahdgut ist stets abzufahren.

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

1.4 **Maßnahmen-Nr.: A 4**

(Sicherung eines Pufferstreifens entlang des NSG „Vogelfreistätte Walk- und Gaisweiher“)

Die mit A 4 festgesetzte Ausgleichsfläche ist von jeglicher Bebauung, Versiegelung und intensiver Nutzung freizuhalten. Eine extensive Weidebewirtschaftung der Flächen ist grundsätzlich zulässig, solange die Besatzstärke in einem verträglichen 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 16 bis 18 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 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.
- 2.5 Die nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft 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'	Gleditschie 'Shademaster'
Prunus schmittii	Spiegelrinden-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):

<u>Apfel</u>	<u>Birne</u>
Gravensteiner	Schwäbische Wasserbirne
Jakob Fischer	Bayerische Weinbirne
Kaiser Wilhelm	Palmischbirne
Goldparmäne	Gute Graue
Sonnenwirtsapfel	Gellerts Butterbirne
Hauxapfel	Mallebusch

Alternativ: Walnuß, Hauszwetschge, Kirsche

Mindestqualität: Hochstamm, 7 cm StU

4. Versiegelung

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit und zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten und Garagenhöfe mit versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasen-/Drain- oder Splittfugen 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 Lerchenfenstern)

Für den Verlust von Feldlerchenhabitaten sind 8 Lerchenfenster in Ackerflächen anzulegen. Die Maßnahme ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 563, Gemarkung Neustädtlein

- 1.2 **Maßnahmen-Nr.: CEF 2**
(Neuanlage von Lebensräumen des Rebhuhns und der Wiesenschafstelze)
Für den Verlust von Lebens- und Deckungsraum sind für das Rebhuhn bzw. die Wiesenschafstelze neue 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**
(Optimierung der Lebensraumfunktionen für Kiebitze)
Zur Förderung der lokalen Kiebitz-Population sind zwei vegetationslose Uferabflachungen 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 Knoblauchskröte)
Zur Förderung der lokalen Knoblauchskröten-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 Abwässer in das Naturschutzgebiet bzw. den Gaisweiher 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 Erschließungs-, 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 Kiebitzen sind im geräumten 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 abzustellen. 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, Landkreis Ansbach, kontrolliert bzw. abgenommen werden.

2. FFH-Verträglichkeit

Gemäß FFH-Verträglichkeitsprüfung sind folgende Maßnahmen festgesetzt und umzusetzen:

2.1 Maßnahmen-Nr.: V 1

(Anpflanzung 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 Wörtnitzau" 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.

Für die Pflanzungen sind standortgerechte, gebietsheimische Pflanzen zu verwenden. Als Straucharten kommen u.a. in Frage: Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Weißdorn (*Crateagus 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 größengleich 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 die landwirtschaftliche Nutzung und für Noteinsätze geöffnet werden.

Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1934 (Teilfläche), Gemarkung Dinkelsbühl

- 2.3 Auf beiden Seiten des Zugangs zum Gaisweiher ist eine Beschilderung zur Aufklärung und Beeinflussung des Verhaltens der Bevölkerung, u.a. der Hundehalter, aufzustellen. Die Beschilderung hat bis spätestens 31.03.2015 zu erfolgen.
Zusätzlich müssen die zukünftigen Bauherren schriftlich im Rahmen des Kaufvertrages auf das ganzjährige Betretungsverbot im Naturschutzgebiet hingewiesen und über den Hintergrund informiert werden.
- 2.4 Im Rahmen der Maßnahmenumsetzung (Punkt 1.1 bis 1.3) ist eine qualifizierte ökologische Baubegleitung abzustellen. Diese hat die sach- und fachgerechte Umsetzung zu überwachen. Die Fertigstellung aller Maßnahmen ist entsprechend zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
- 2.5 **Maßnahmen-Nr.: M 1**
(Neuschaffung eines Nahrungs- und Bruthabitates für Röhrichtbewohner und Wasservögel)
Für Röhrichtbewohner und Wasservögel ist ein neues Nahrungs- und Bruthabitat durch Entwicklung bzw. Neuanlage dynamischer Wasserflächen mit Verlandungszonen auszubilden.
Die Maßnahme ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, entsprechend umzusetzen.
Maßnahmenfläche: Fl.-Nr.: 1485 (Teilfläche), Gemarkung Stöttlen, LK Schwäbisch-Hall

D Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

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 bestendem 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 Es wird in diesem Zusammenhang auf die schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Härtfelder, 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 Gaisweiher zugeführt.
- 1.3 Eine dauernde Grundwasserableitung durch Hausdrainagen 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 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. Sonstige Hinweise

Die einschlägigen Normen DIN 18300 "Erdarbeiten" und DIN 18915 "Bodenarbeiten" sind im Rahmen der Bautätigkeiten zu beachten.