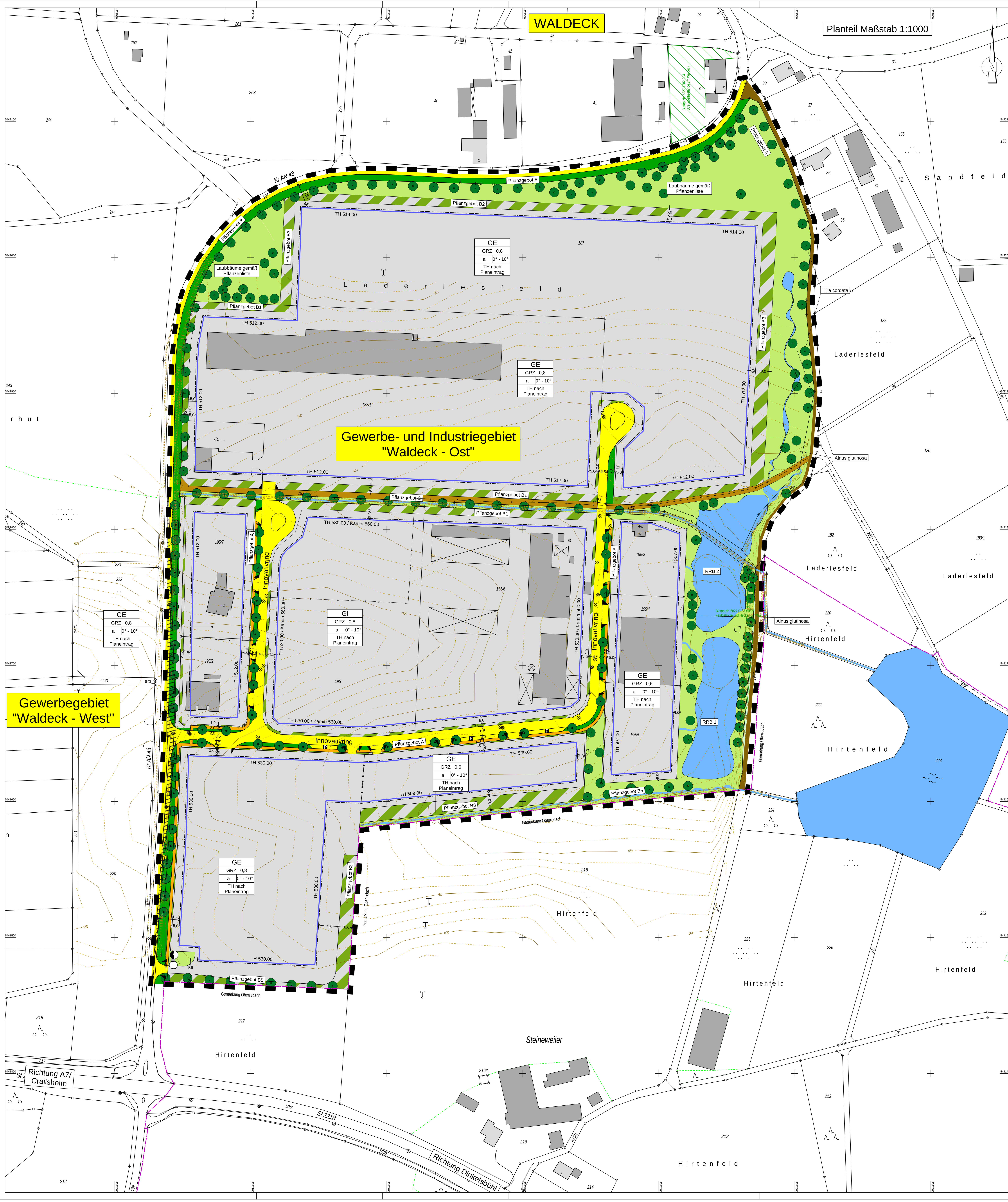


Ersatzmaßnahmen

Anlage der Ersatzmaßnahme Flurstk Nr. 529/530:
Bestand: Acker, südost exponiert.
Entwicklungsziel: Extensive Obstwiese,
6-8 -reihige Hecke entlang nordwestlich angrenzendem Flurstück als Verbesserung der ökolog. Strukturen und des stadtnahen Erholungsraumes.
Gesamtfläche Ersatzmaßnahme: 2,3 ha
Ausgleichsfaktor: Verbesserung um zwei Kategorien = 2,3 ha x 2 = 4,6 ha

Pflegeziel der Ausgleichsmaßnahme:

Gehölzpflanzung
Im Westen des Grundstücks wird eine mindestens 200 m lange, 6-8 reihige Hecke nach Pflanzschema angelegt.
Auf den südost exponierten Grundstücken werden 40 Obstbaumhochstämme gepflanzt.
Sortenauswahlliste Obstbaumhochstämme

Apfel:	Birne:
Bohnapfel	Feuchtwanger Butterbirne
(Schöner von)Boskoop	Madame Verté
Danziger Kantapfel	Oberösterreich. Weinbirne
Jakob Fischer	Schweizer Wasserbirne
Grafensteiner	Grafensteiner
Kaiser Wilhelm	
Lohrer Rambour	Zwetschge:
Schöner von Nordhausen	Fränkische Hauszwetschge
Schöner von Wiltshire	Wangenheimer
Wettringer Taubenapfel	
Winterstreifling	

extensive Wiese
Die Fläche wird als extensive Wiese angelegt.
Die wird mit einer autochtonen "Blumenwiesen" Mischung angesät.
Schröpfschnitt 6-8 Wochen nach Ansaat. Evtl. 1-2 mal wiederholen.

Ab 2. Jahr Pflegemaßnahmen für die Wiesenfläche:
Erste Mahd ab 15. Juni.
2. und 3. Schnitt nach Aufwuchs.

Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, Mulchen ist nicht zulässig.
Die Anwendung synthetischer Behandlungsmittel wie Pestizide wird ausgeschlossen.
Dünger oder Düngemittel sind auf der Fläche generell nicht zugelassen.
Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein „Wälzverbot“ festgesetzt.

Anlage der Ersatzmaßnahme:
Bestand: Acker mit Baumhecke im Norden.
Die Fläche grenzt im Westen an den als Ersatzmaßnahme angelegte Laubwaldaufforstung mit gestuftem Waldrand und Krautsaum.
Gesamtfläche Ersatzmaßnahme: 3,8 ha

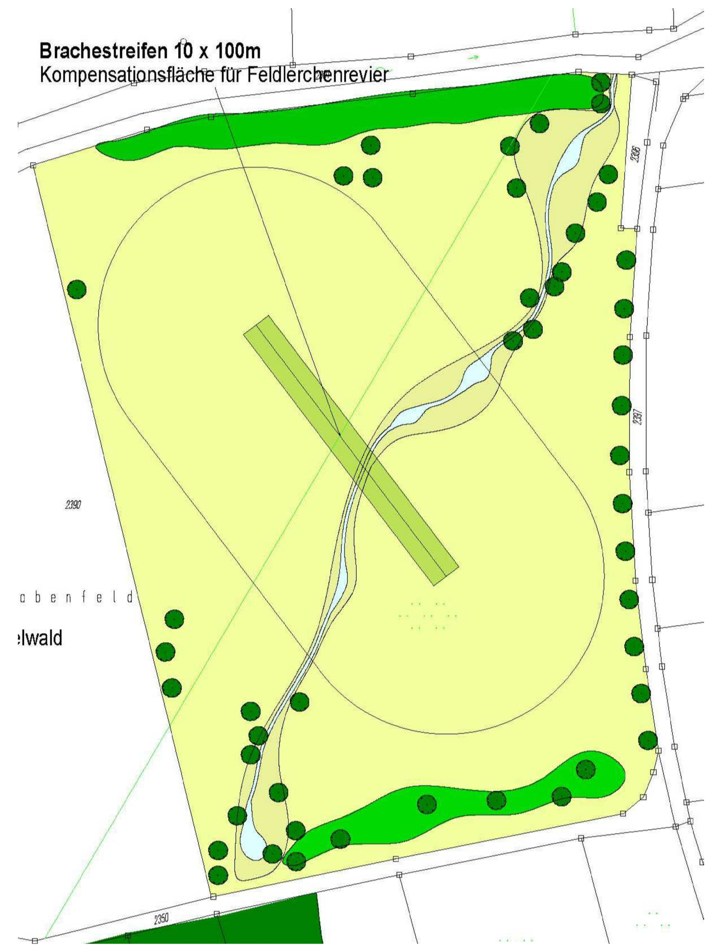
Entwicklungsziel: Extensive Wiese mit offenem Graben an Stadtwald angrenzend,
Baumreihe entlang östlich angrenzendem Flurweg,
5-reihige Hecke entlang südlich angrenzendem Flurweg als Verbesserung des Wasserhaushalts, der ökolog. Strukturen und des stadtnahen Erholungsraumes Kesselwald.

Pflegeziel der Ausgleichsmaßnahme:
offener Graben:
In dem Flurst. 2390 verläuft vom "Kesselwald" (Flurstk. 2342/2343) kommend, Richtung Nordost ein verrohrter Graben zu einem Durchlass an dem nördl. Flurweg (Flurstk. Nr. 2387) zum "Kesselwiesengraben".
In den verrohrten Graben münden mehrere in Flurst. 2390 verlegte Drainagenleitungen.
Die Verrohrung wird entfernt. Die Drainagen werden geschlossen.
Der Graben wird innerhalb einer Wiesenmulde als meandrierender Graben mit mehreren Aufweitungen neu angelegt.

Das nach Nordost geneigte Flurstk entwässert zum neuen Graben hin.
Im Süden, zu Beginn des Grabens wird eine Aufweitung mit Steinschüttung angelegt, um das aus der verbleibenden Verrohrung ankommende Wasser schadlos aufzunehmen.
Diese Aufweitung entwässert in den in einer Geländemulde hangabwärts verlaufenden Graben (Grabensohle ca. 0,5 - 1,0 m unter Urgelände).
Vor dem bestehenden Durchlass zum "Kesselwiesengraben" wird die Wiesenmulde aufgeweitet um das anfallende Oberflächenwasser zurückzuhalten und reduziert abzuleiten ohne den Weg zu überfluten.
Die Wiesenmulde wird mit einer autochtonen Ufermischung angesät. Gräseranteil max. 50%.
Die Mulde kann in mehrjährigem Abstand abschnittweise gemäht werden.
Gesamtfläche Grabenmulde: 0,287 ha
Ausgleichsfaktor: Verbesserung um zwei Kategorien = 0,287 ha x 2 = 0,574 ha

Gehölzpflanzung
Im Süden des Grundstücks wird eine mindestens 110 m lange, 5-reihige Hecke nach Pflanzschema angelegt.
Entlang dem Flurweg im Westen wird eine Baumreihe aus 11 Bergahorn
(Acer pseudoplatanus 3 x v, StU 18-20 cm) angelegt.
Im Bereich des Grabens werden 26 Laubbäume (Alnus glutinosa, Salix alba, Malus sylvestris, Pyrus communis) als Solitär (3xv, H 250 - 300 cm) und ca. 30 Sträucher (2xv, 100-150 cm) gepflanzt.
Nordöstlich vom Graben werden 6 einzelne Bäume
(Acer pseudoplatanus, Prunus avium, Quercus robur, Tilia cordata) als Hochstamm (3xv, StU 18-20) gepflanzt.
Gesamtfläche Hecke: 0,115 ha

Brachestreifen 10 x 100m
Kompensationsfläche für Feldlerchenrevier



Der vom Ingenieurbüro Willi Heller ausgearbeitete Planentwurf mit integrierter Grünordnung vom 28.05.2014 in der Fassung vom 27.04.2016 mit der Bezeichnung "Gewerbe- und Indurstriegebiet Waldeck - Ost" bildet mit Planteil und den Festsetzungen durch Planzeichen, den textlichen Festsetungen vom 28.05.2014 in der Fassung 27.04.2016 vom sowie den Hinweisen den Bebauungsplan.

Zeichenerklärung

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit integreitem Grünordnungplan

Zeichen	Erklärung
	Art der baulichen Nutzung (9 (1) 1 BauGB)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Ergänzung im Textteil Ziff. 1.1.1
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO) Ergänzung im Textteil Ziff. 1.1.2
	Maß der baulichen Nutzung (9 (1) 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21a BauNVO) Ergänzung im Textteil Ziff. 1.2
TH 507.00	Höhen der baulichen Anlagen gemäß Planschrieb
0,8	Grundflächenzahl, GRZ, als Höchstmaß festgesetzt
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Gebietes
	Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO) Ergänzung im Textteil Ziff. 1.3
a	Abweichende Bauweise
	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO sowie Art. 6 und 7 BayBO) Ergänzung im Textteil Ziff. 1.4
	Baugrenze festgesetzt
	Dachform und Dachneigung
FD	Bei Neubauten Flachdach bzw. flach geneigtes Dach zugelassen
0° - 10°	Dachneigung festgesetzt
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 mit (6) BauGB) Ergänzung Textteil Ziff. 1.5
	Sichtfeld
	Verkehrsflächen (§9 (1) 11 BauGB) Ergänzung Textteil Ziff. 1.6
P	Fahrbahnfläche Öffentliche Parkierungsfläche/Grünstreifen Gehwegfläche befestigt
	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich
	Land- und Forstwirtschaftlicher Weg
	Unbefestigter Fuß- und Radweg
	Flächen für Ver- und Entsorgunganlagen (§ 9 (1) 12 und 13 BauGB i. V. mit Art 91(1)1 BayBO) Ergänzung im Textteil Ziff. 1.7
	Gasleitung
	Gas
	Elektrizität
	Grünflächen (§9 (1) 15 BauGB) Ergänzung Textteil Ziff. 1.8
	Verkehrsgrünfläche
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche
	Wasserflächen (§9 (1) 16 und (6) BauGB) Ergänzung Textteil Ziff. 1.9
	Wasserfläche / Regenwasserrückhaltebecken
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) 20, 25 und (6) BauGB) Ergänzung Textteil Ziff. 1.11
Pflanzgebot A	Pflanzung von Großbäumen auf Verkehrsgrünflächen
Pflanzgebot B	Private Grünflächen
Pflanzgebot C	Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern entlang Fuß und Radweg
	Bestehender Baum
	anzupflanzender Baum
Biotop Nr. 6827-0157-006 Feldgehölze und Hecken um Waldeck	kartierte Biotopflächen mit Bezeichung
	Sonstige Planzeichen und Hinweise
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	best. Haupt- und Nebengebäude
500	Höhenlinien (Zähllinienabstand 1.00m)
	Höhenlinien (Höhenlinienabstand 0.25m)
	best. Flurstücksgrenzen
195	best. Flurstücksnummern

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat Dinkelsbühl hat in seiner Sitzung vom 28.05.2014 die Aufstellung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck Ost" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Fränkischen Landeszeitung am .... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Große Kreisstadt Dinkelsbühl hat mit dem Beschluss des Stadtrates vom 28.05.2014 den Planentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.05.2014 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 28.05.2014 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

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 28.05.2014 hat in der Zeit vom .... bis .... stattgefunden.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 .... 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 .... die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck Ost" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Stadt Dinkelsbühl, den ....

....
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
(Siegel)

8. Ausgefertigt

Stadt Dinkelsbühl, den ....

....
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
(Siegel)

9. Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck Ost" als Satzung vom .... wurde gemäß § 10 Abs. 3 am .... in der Fränkischen Landeszeitung öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck Ost" in Kraft.

Stadt Dinkelsbühl, den ....

....
Oberbürgermeister
Dr. Christoph Hammer
(Siegel)

GROSSE KREISSTADT
Dinkelsbühl

3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbe- und Industriegebiet Waldeck - Ost mit integriertem Grünordnungsplan

SATZUNGSFASSUNG

2013389/B-Plan.PLT
Ingenieurbüro Willi Heller
Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation
Schernberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09825/9296-0, Fax: 09825/9296-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@ib-heller.de

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

28.05.2014 / 25.11.2015 / 27.04.2016