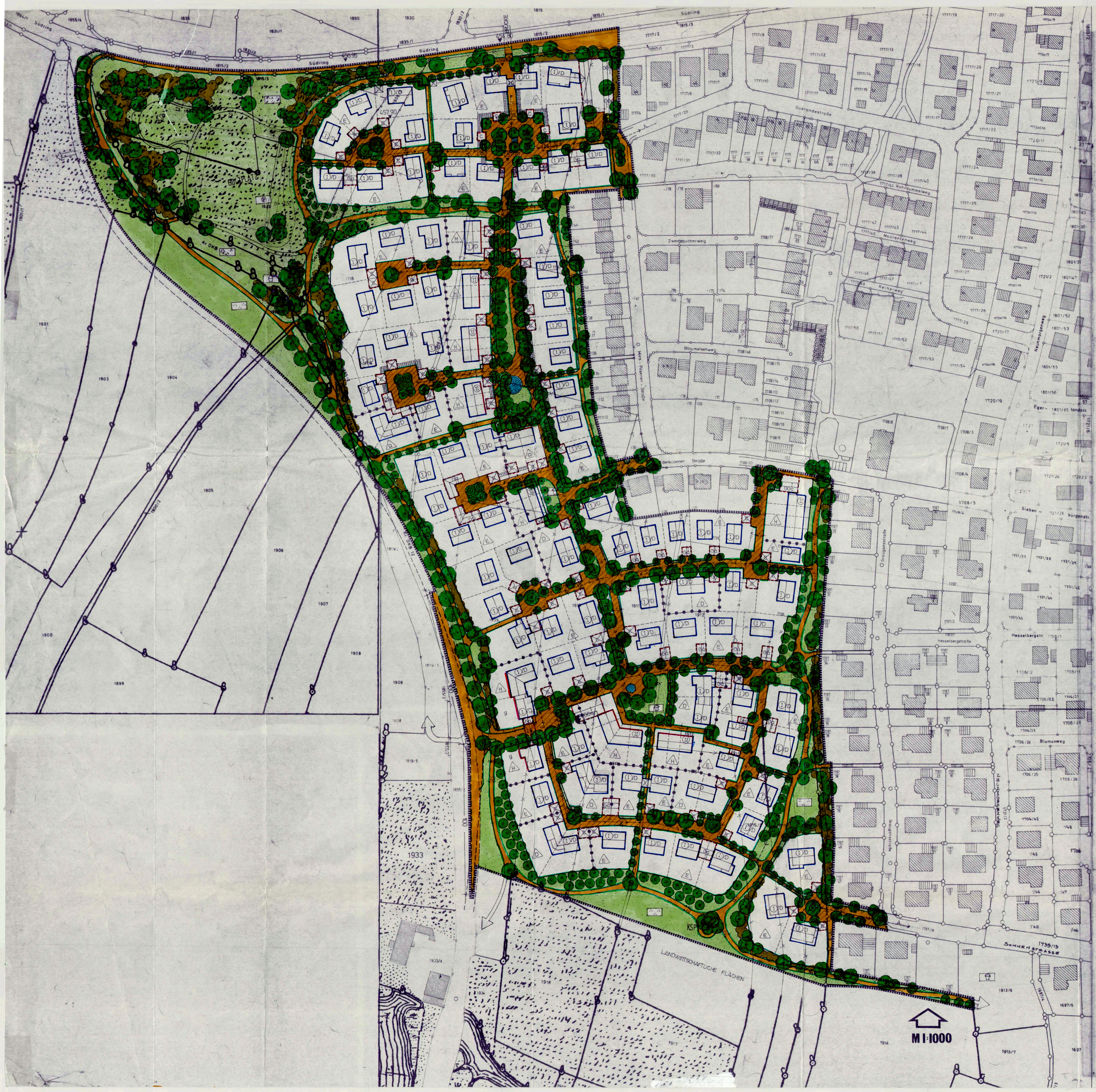
STADT DINKELSBÜHL · LANDKREIS ANSBACH
BEBAUUNGSPLAN KÖNIGSHAIN IV



Die Stadt Dinkelsbühl erläßt aufgrund §2 Abs.1, §9 und §1o Bundesbaugesetz (BBauG) i.d.Fassung vom 6.7.1979, BGBl I S.943 und Artikel 23 der Gemeindeverordnung f.d.Freistaat Bayern (GO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982, GVBl S.9o3 und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 2.7.1982, GVBl S.419 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 BGBl S.1763 und der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 3o.7.1981 BGBl I S.833 diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

1.1	▪▪▪▪▪▪▪▪	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Baugrenzen, Bauweise

2.1	🟥	Baulinie, zwingend
2.2	🟦	Baugrenze
2.3	I	1 Vollgeschoß zulässig
2.4	(I)/D	1 Vollgeschoß zwingend und 1 Dachgeschoß als Höchstgrenze
2.5	(II)	2 Vollgeschosse zwingend
2.6	△E	nur Einzelhäuser zulässig
2.7	△D	nur Doppelhäuser zulässig
2.8	△H	nur Hausgruppen zulässig
2.9	g	geschlossene Bauweise
2.1o	——	vorgeschriebene Firstrichtung für Satteldach
2.11	←	Pultdach, wobei die Pfeilrichtung zum First zeigt
2.12	☒	Zeltdach mit Durchfahrt und Angabe der lichten Durchfahrtshöhe von 3,5 m
2.13	z.B.4,5	Durchfahrt mit Angabe der lichten Durchfahrtshöhe

3. Öffentliche Verkehrsflächen

3.1	🟩	Straßenbegrenzungslinie
3.2	🟧	öffentliche Verkehrsfläche
3.3	▨	verkehrsberuhigte Wohnstraße
3.4	F	Fußweg
3.5	F+R	Fuß- und Radweg
3.6	z.B. 2P	öffentliche Stellplätze für KFZ mit Angabe der Anzahl
3.7	🟩	Verkehrsgrünfläche, Straßenbegleitgrün

4. Garagen und Stellplätze

4.1	Ga	Fläche für Einzel- bzw. Doppelgaragen
4.2	z.B. 4 GGa	Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Anzahl
4.3	C	privater Stellplatz / Carport

5. Grünordnung

5.1	🟩	öffentliche Grünfläche
5.2	●	zu erhaltende Bäume
5.3	●	zu pflanzende Bäume 1.Ordnung
5.4	●	zu pflanzende Bäume 2.Ordnung
5.5	●	zu pflanzende Obstbäume
5.6	🟫	Ortsrandbegrünung
5.7	KSP	öffentliche Kinderspielplätze
5.8	🟦	Wasserflächen
5.9	☐	Spielplatz für Kleinkinder
5.10	☐	Parkanlage
5.11	☐	Bolzplatz
5.12	z.B. h=1,5	Lärmschutzwall, bepflanzt mit Höhenangabe in m über geplantem Geländeniveau Bolzplatz (h=1,5 m) bzw. über vorhandenem Fahrbahnniveau Südring (h=2,5 m)

6. Sonstige Planzeichen

6.1	z.B. 4	Maßangabe in Metern
6.2	◐	Standort für Umformerstation
6.3	—•—•—•—	Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Art der Nutzung und verschiedenem Maß der Nutzung
6.4	— A — → —	Abwasserkanäle
6.5	▬	Lärmschutzmauer, 2,o m über Geländeniveau Grundstück
6.6	▦	Pergola
6.7	◸	Sichtdreieck

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 3 BauNVO als "Reines Wohngebiet" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es gelten die Höchstwerte des § 17 BauNVO soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und Geschoßzahlen und deren Grundstücksflächen im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

3. Bauweise

3.1 Es ist offene Bauweise vorgeschrieben mit Ausnahme der mit g für geschlossene Bauweise bezeichneten Flächen.

4. Nebenanlagen

4.1 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in oder an die Hauptgebäude oder Garagenbauten oder Pergolabauten oder Grundstückseinfriedungen zu integrieren und wie diese jeweils hinsichtlich Material und Farbe zu gestalten.

4.3 Garten- bzw. Gerätehäuschen sowie Kleingewächshäuser und Wintergärten sind für die Grundstücke mit eingeschossiger Bauweise zulässig.
Ihre überdachte Grundfläche darf je Grundstück und Gebäudeeinheit 16 m^2 nicht überschreiten, ihre Traufhöhe darf max. 2,5 m betragen. Zulässige Materialien sind nur Holz, Glas und Dachziegel. Feuerstellen sind dort nicht zulässig.
Nur folgende schematisch dargestellten Typen sind zulässig:

Ansicht ⌂ ⌂
Draufsicht ◫ ☒

4.4 Pergolen bis zu einer Höhe von 2,2 m im Lichten sind zulässig. Sie können bis zu einer Grundfläche von max. 5,6 m^2 überdacht werden.

4.5 Sichtschutzwände zwischen Doppel- bzw. Reihenhäusern sind nur als lichte Holzkonstruktionen bis zu einer Höhe von 2,2 m und einer Tiefe von max. 3,o m gartenseitig zulässig.

5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

5.1 Die Bebauung soll sich der vorhandenen Topografie anpassen, d.h. es kann von der Stadt Dinkelsbühl -Stadtbauamt- in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Ansbach gefordert werden, daß Erdgeschoßfußböden nicht mehr als + 3o cm vom vorhandenen Geländeniveau abweichen bzw. der Neigungswinkel ggf. durch Geschoßsprünge innerhalb der Wohneinheiten überbrückt wird.

6. Aufschüttungen

6.1 Die Gebäude sind mit ihren Geschoßebenen der Topografie anzupassen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis + 3o cm zulässig. Es kann von der Stadt Dinkelsbühl -Stadtbauamt- in Übereinstimmung mit dem Landratsamt Ansbach gefordert werden, daß der Übergang Erdgeschoß-Garten- Strassenkörper zumindest stellenweise niveaugleich ist.

7. Äußere Gestaltung und bauliche Anlagen

7.1 Die zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper beträgt zwischen 5o° - 52°.

7.2 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote Tondachziegel oder ziegelrote Betondachsteine zulässig.

7.3 Die Hauptbaukörper sind als Satteldächer auszubilden.

7.4 Die zulässige Dachneigung der Nebenbaukörper mit Satteldach beträgt zwischen 45° - 52°.
Die zulässige Dachneigung der Nebenbaukörper mit Pult- oder Zeltdach beträgt zwischen 3o° - 45°.

7.5 Alle Häuser einer zusammenhängenden Gruppe müssen gestalterisch aufeinander abgestimmt sein. Haustiefe, Firsthöhe, Traufe, Dachneigung, Dachgauben sowie Dachdeckung müssen einheitlich sein.

7.6 Garagen und sonstige eingeschossige Zwischenbauten sind den Hauptbaukörpern in Materialwahl und Dachdeckung anzugleichen. Deren zulässige Dachneigung bei Satteldach beträgt zwischen 45° -52°, bei Zelt- oder Pultdach zwischen 3o° - 45°.

7.7 Kniestöcke (Drempel) sind nicht zulässig.

7.8 Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig. Ihre Dachdeckung hat der des Hauptgebäudes zu entsprechen.
Die Dachneigung der Dachgauben und Zwerchhäuser wird zwischen 45° - 52° festgesetzt. Pro Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig, pro Hauswand ist max. 1 Zwerchhaus zulässig.
Die Breite der Dachgauben ist auf max. 1,5 m Außenmaß beschränkt, die Höhe der Fensterlichte in den Dachgauben darf 1,2 m nicht übersteigen.
Die Breite der Zwerchhäuser ist auf max. 3,o m beschränkt.

7.9 Als Material für die im Bebauungsplan zu errichtenden Häuser ist zugelassen: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk, verputzter Beton, gestrichenes oder naturlasiertes Holzwerk, lackierte Stahlteile.

7.10 Kamine sind im Außenbereich entsprechend den Hauswänden zu verputzen.

7.11 Hauseingangstüren sind nur in Holzkonstruktion zulässig.

7.12 Balkone sind nur bis zu einer max. Breite von 1,8 m und max. Tiefe von 1,8 m zulässig.

7.13 Die Fenster und Terrassentüren sind durch Sprossen zu unterteilen.

7.14 Die Fenster- und Türöffnungen in der Breite dürfen im Lichten max. 1,3 m betragen.

8. Garagen und Stellplätze

8.1 Pro Wohneinheit werden mindestens 1,5 Stellplätze gefordert, die entsprechend der Planzeichnung entweder als Garage (Ga), Gemeinschaftsgarage (GGa), privater Stellplatz/Carport (C), oder öffentlicher Stellplatz (P) auszuweisen sind.
Pro Wohneinheit ist davon mind. 1 Stellplatz entweder als Garagenplatz (Ga, GGa) oder privater Stellplatz/Carport (C) nachzuweisen.
Die privaten Stellplätze/Carport (C) sind durch Pflanzgerüste/Pergolen zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glas- oder Ziegeldach entsprechend der unter 5.3 schematisch dargestelltenTypen oder mit einem flachgeneigten Glasdach überdacht werden. Alle übrigen Materialien sind ausgeschlossen.

8.2 Die im Plan ausgewiesenen Garagenflächen uns Flächen für die privaten Stellplätze/Carport dürfen hinsichtlich ihrer Lage geringfügig verändert werden, sofern dadurch andere Festsetzungen dieses Bebauungsplans nicht eingeschränkt werden.

9. Einfriedungen und Grünordnung

9.1 An öffentlichen Verkehrsflächen sind die Einfriedungen als Holzzäune mit senkrechter Lattung - schlichter Staketenzaun - mit einer Gesamthöhe von 1,o m zulässig.
Sockel sind nicht zulässig. Gartnetüren und in Pergolen integrierte Einfriedungen sind nur in Holzkonstruktion zulässig.

9.2 Die Höhe der Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind bis zu 1,o m Höhe zulässig. Sockel sind nicht zulässig. Zwischenzäune sind beidseitig einzugrünen.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind mind. 1o % der Flächen mit Baumpflanzungen und 2o % mit Strauchpflanzungen zu versehen.

Der Grünordnungsplan vom 25.9.1985 i.d.Fassung vom 10.10.1985 und Änderung vom 18.12.1985 verfaßt von Landschaftsarchitekt Dipl.Ing.Jörgen Voss, München, ist Bestandteil des Bebauungsplans

C. HINWEISE

1.	—o—o—	bestehende Grundstücksgrenzen
2.	- - - - -	vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
3.	z.B. 5o6	Flurstücksnummern
4.	▨	vorhandene Hauptgebäude
5.	▥	vorhandene Nebengebäude
6.	—×—×—×—	entfallende Grundstücksgrenzen
7.	┬┬┬┬	Böschungen
8.	◁◁◁	Treppen
9.	☐	Stellung der Baukörper
1o.	z.B. 456,2o ▼	Höhenkote in m

. Ausfertigung

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26. Juni 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20. Juli 1985 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26. Juni 1985 hat in der Zeit vom 12. August 1985 bis einschließlich 13. September 1985 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25./27. September 1985 wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 15. November 1985 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung führte zu einer Änderung des Planentwurfes. Der Stadtrat hat den Entwurf und die Begründung in der Fassung vom 18. Dezember 1985 gebilligt und die nochmalige Auslegung beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18. Dezember 1985 wurde daher mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 2. Januar 1986 bis einschließlich 3. Februar 1986 öffentlich ausgelegt.

Dinkelsbühl, den 2. April 1986
Stadt Dinkelsbühl

Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

---

2. Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluß des Stadtrates vom 19. Februar 1986 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG in der Fassung vom 18. Dezember 1985 als Satzung beschlossen.

Dinkelsbühl, den 2. April 1986
Stadt Dinkelsbühl

Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

---

3. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 06. JUNI 1986
Nr. 610 - 21 IV / 3 gem. § 11 BBauG genehmigt.

Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
~~Ansbach, den~~
~~LANDRATSAMT ANSBACH~~
STADT DINKELSBÜHL
I.A.

DR. WALCHSHÖFER
1. BÜRGERMEISTER

---

4. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 11. JUNI 1986 gemäß § 12 BBauG ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Dinkelsbühl/Stadtbauamt -II. Stock/Zi. 29- zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 c sowie des § 155 a BBauG ist hingewiesen worden.

Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986
Stadt Dinkelsbühl

Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

---

5. Ausgefertigt:
STADT DINKELSBÜHL
Dinkelsbühl, den 11. JUNI 1986

Dr. Walchshöfer
1.Bürgermeister

Planung:

Entwurfsverfasser Stadtplanung:

topos
Dipl.Ing.F. Becker-Nickels Dipl.Ing. H.E. Steuernagel
Stadtplaner und Architekten
Leopoldstraße 62 8000 München 40

Entwurfsverfasser Grünordnung:

Dipl. Ing. J. Voss
Landschaftsarchtekt
Sophie Stehle Str. 3 8000 München 19

Vorentwurf	26.6.1985		
Neuer Entwurf/gefertigt	25.9.1985	redaktionelle Änderung:	27.9.1985
Änderung:	18.12.1985	redaktionelle Änderung: -Verfahrensvermerke-	02.4.1986