

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Art der Baulichen Nutzung

**SO Finanzschule** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
Zweckbestimmung: Finanzschule mit Schülerunterbringung

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl  
OK Oberkante baulicher Anlagen in Meter über 464,7 m NHN

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise  
Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

#### 5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Anpflanzen von Straßenbäumen  
Erhalt von Bäumen

#### 6. Sonstige Planzeichen

Nutzungsschablone  
Feld 1 Feld 2= Art der baulichen Nutzung  
Feld 2 Feld 3= Grundflächenzahl  
Feld 3 Feld 4= max. Höhe baulicher Anlagen  
Feld 4 Feld 5= abweichende Bauweise  
Feld 5 Feld 6= zulässige Dachform  
Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)  
Grenze des Geltungsbereiches

### B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
  - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Landesfinanzschule.
  - Das Sonstige Sondergebiet umfasst ein oder mehrere Gebäude mit den Nutzungen Lehrsaa, Verwaltung, Mensa und Schülerunterbringung
- Maß der baulichen Nutzung
  - Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächentiefe beträgt 0,5 H (gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO). Gemäß Art.6 Abs. 5 Satz 3 BayBO finden Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und Satz 2 BayBO keine Anwendung.
  - Im Sonstigen Sondergebiet wird folgende Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt:
    - In der Baugebietsteilfläche West: GRZ 60 von 100 (GRZ 0,6)
    - In der Baugebietsteilfläche Ost: GRZ 40 von 100 (GRZ 0,4)
  - Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von
    - 0,9 in der Baugebietsteilfläche West (GRZ 90 von 100)
    - 0,6 in der Baugebietsteilfläche Ost (GRZ 60 von 100)
- Bauweise nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
  - Es wird eine abweichende Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m festgesetzt.
- Höhe baulicher Anlagen
  - Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Meter über 464,7 m NHN nicht überschreiten. Überschreitungen dieser Höhe durch untergeordnete Bauteile, sind bis zu einer Höhe von maximal 3,5 Meter zulässig, wenn die Bauteile von der Fassadenebene um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt sind.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
  - Zulässig sind Flachdächer sowie fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung max. 10° bezogen auf die Horizontale.
  - Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, dunkler oder reflektierender Ausführung sind unzulässig.
  - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie sind ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm zu errichten.
- Grünordnung
  - Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. mit Rasenfugen oder Drainpflaster).
  - Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Außenanlagengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, müssen gärtnerisch mit Rasen und Pflanzungen angelegt werden.
  - Entlang der Erschließungsstraße "Neue Allee" sind Baumpflanzungen an den vorgegebenen Standorten vorzunehmen. Es sind Hochstamm-Bäume der folgenden Liste in der Pflanzqualität 3mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18 bis 20 cm zu verwenden:
    - Ginkgo (Ginkgo biloba), Christusdorn (Gleditsia triacanthos "Inermis"), Amberbaum (Liquidamba styraciflua), Trauben-Eiche (Quercus petraea), Robinie (Robinia pseudoacacia), Winter-Linde (Tilia cordata "Greenspire").

### Satzung

Die Stadt Dinkelsbühl erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ für den Bereich östlich der Straße „Neue Allee“ als Satzung.

**§ 1: Räumlicher Geltungsbereich**  
Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 19.02.2020. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht besteht aus der Planzeichnung, den daneben vermerkten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 19.02.2020. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 2056, 2057/1 und 2057/11 sowie Teilflächen der Grundstücke 2032, 2033, 2035 und wird begrenzt:  
- im Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 2057, Gmkg. Dinkelsbühl)  
- im Osten von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche (Flurnummer 2057/2, Gmkg. Dinkelsbühl)  
- im Süden durch ein Wohngebiet bzw. die nördliche Grundstücksgrenze der Grundstücke 2057/8 und 2057/7 Gemarkung Dinkelsbühl (Einfamilienwohnhäuser) und durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Eilwanger Straße“ als Schulungs- und Konferenzzentrum dargestellte Fläche bzw. durch die nördliche Grundstücksgrenze von Flst.Nr. 2055 begrenzt.  
- Im Westen grenzt der Planbereich an die Erschließungsstraße „Neue Allee“.

**§ 2: Bestandteile dieser Satzung**  
Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500  
2. Textlichen Festsetzungen  
3. Hinweisen.

#### § 3: Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den ..... Dr. Hammer, Oberbürgermeister

### C. Darstellungen als Hinweis (ohne Festsetzungscharakter)

10 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
2057/8 Flurstücksgrenzen/ Flurstücknummern  
←13,5→ Bemassung in m

- Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Notwendige Baumfällungen und Rodungen von Gehölzen sind ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.
- Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- Die DIN-Normen, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitige im Bebauungsplan erwähnte Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Dinkelsbühl, Segringer Straße 30, 91550 Dinkelsbühl, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.
- Der Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ ersetzt in seinem Geltungsbereich, entsprechend den Grundsätzen der Posteriorität und Einräumigkeit, frühere Bebauungspläne.

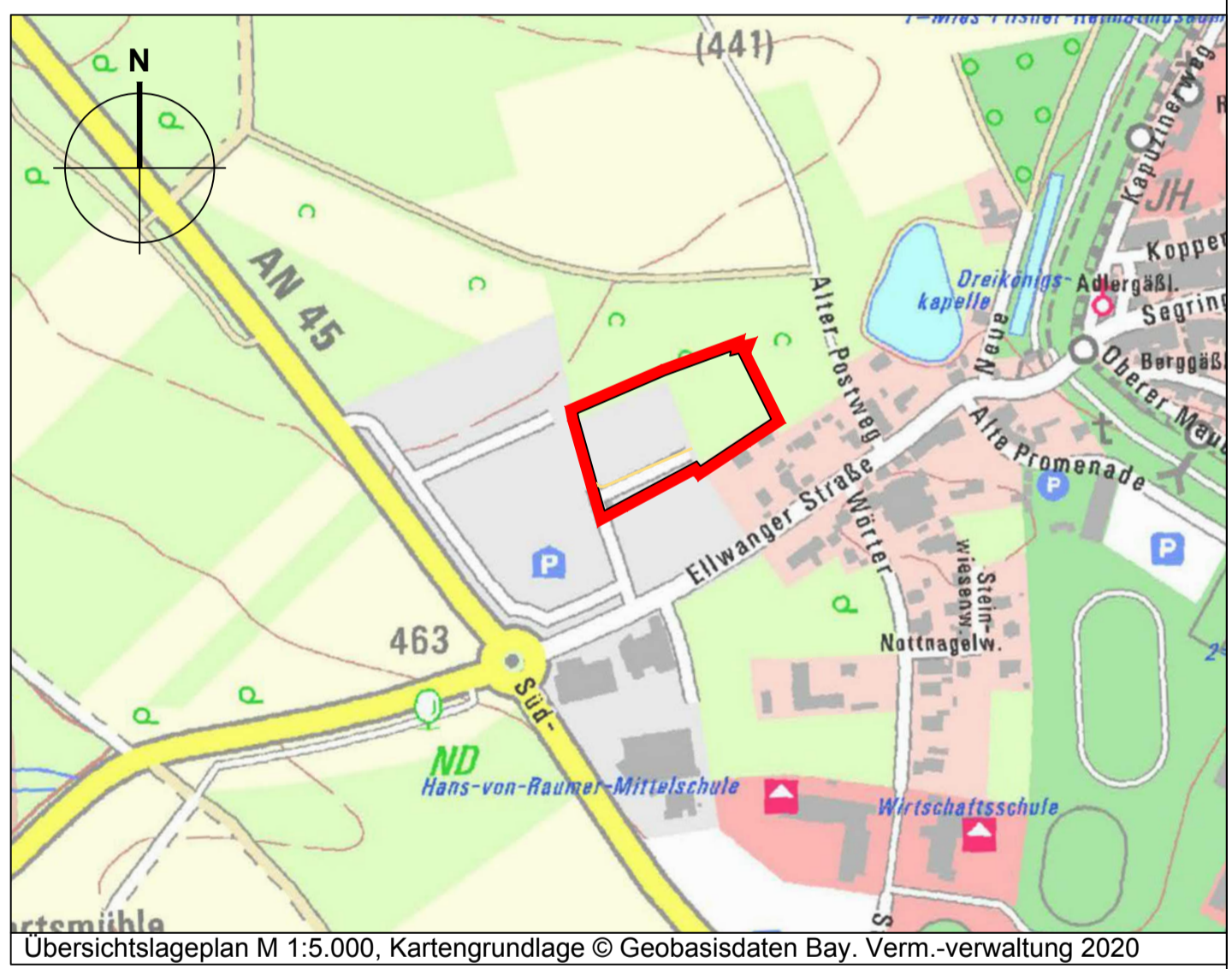
### Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Dinkelsbühl hat in der Sitzung vom 19.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom 19.02.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom 19.02.2020 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Dinkelsbühl hat mit Beschluss des Stadtrates vom .....2020 den Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .....2020 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den ..... Dr. Hammer (Oberbürgermeister)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Große Kreisstadt Dinkelsbühl, den ..... Dr. Hammer (Oberbürgermeister)



**Große Kreisstadt Dinkelsbühl**  
Segringer Straße 30  
91550 Dinkelsbühl

**Bebauungsplan "Sondergebiet Landesfinanzschule Bayern" mit integriertem Grünordnungsplan**

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.
DIN A1	11.02.2020	19.02.2020	1038-1

Planfassung: Vorentwurf §§ 3 bzw. 4 Abs. 1 BauGB

Unterschrift des Planers:

**TB MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Pillenreuther Str. 34  
90459 Nürnberg  
Amtsgericht Nürnberg PR 286  
USt-IdNr.: DE315889497

Tel. (0911) 999876-0  
Fax (0911) 999876-54  
info@tb-markert.de  
https://www.tb-markert.de