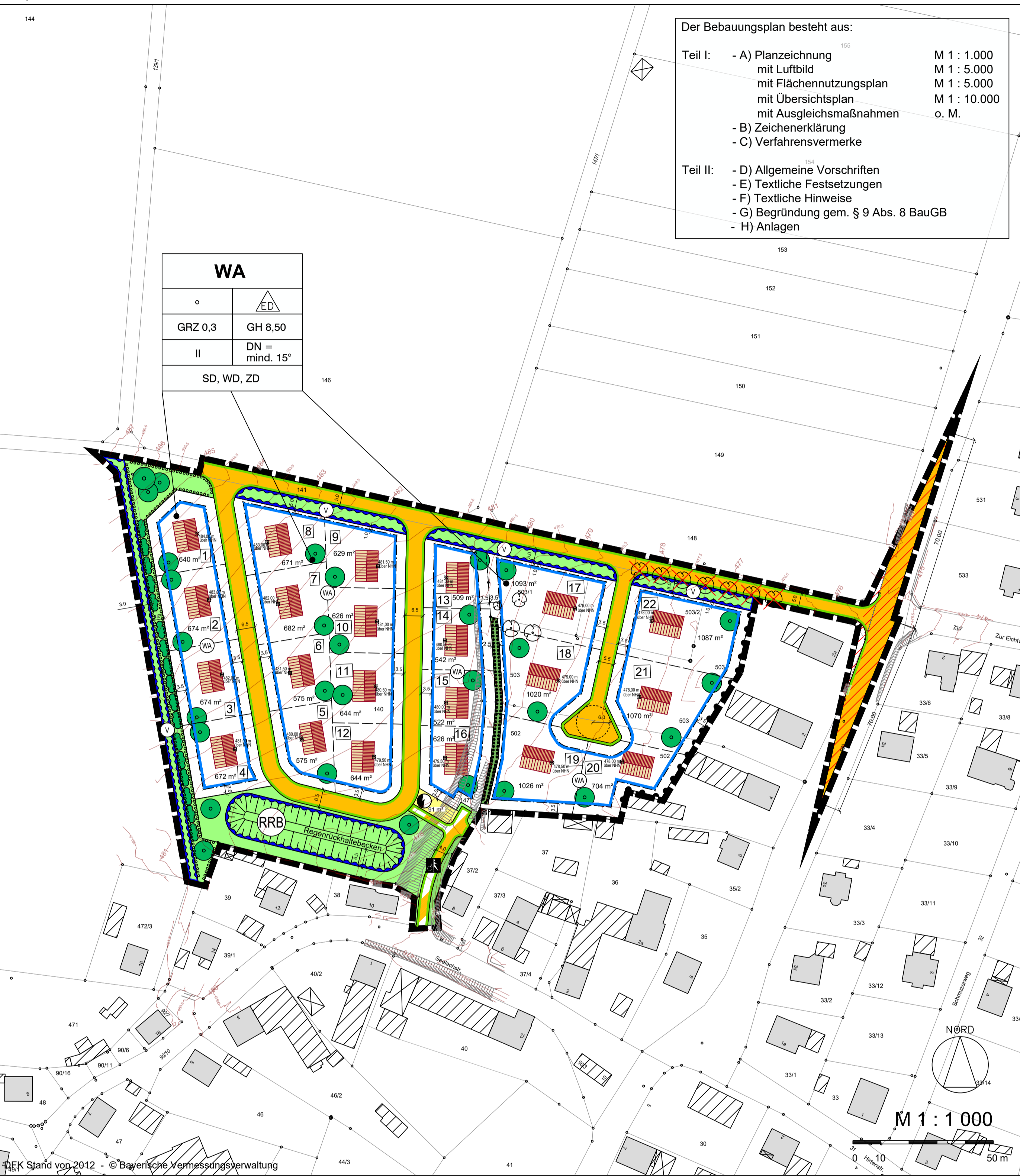


**A) PLANZEICHNUNG**



**B) ZEICHENERKLÄRUNG**

- für die Festsetzungen
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
    - WA Allgemeine Wohngebiete
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl
    - II maximale Zahl der Vollgeschosse
    - GH 8,50 m Gesamthöhe, als Höchstmaß
  - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - o Offene Bauweise
    - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Straßenbegrenzungslinie
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- / Feldweg)
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - Freihaltung Sichtdreieck (Freihaltung von baulichen Anlagen, Lagerungen, Einfriedungen und Bepflanzungen von mehr als 0,70 m Höhe; Bäume mit einer lichten Kronhöhe von 2,50 m können zugelassen werden)
  - Flächen für Versorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
    - Elektrizität (Transformatorstation, Standort variabel)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - Öffentliche Grünflächen
  - Private Grünflächen
- Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - RRB Regenrückhaltebecken
  - V Versickerungsfläche
  - Umgrenzung Regenrückhaltebecken mit Böschung
- Planungen, Nutzungsregelungen, 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)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Erhaltungsbindung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
  - zu rodender Hecken- und Baumbestand
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Anforderungen an die Gestaltung
    - 124,5 m über NN Festgesetzter Höhenbezugspunkt für bauliche Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB), Höhenstatus: HS170 DHHN16 NHN-Höhen in Meter
  - zulässige Dachformen
    - SD Satteldach
    - WD Walmdach
    - ZD Zelt Dach

**C) VERFAHRENSVERMERKE**

- bestehende Grundstücksgrenzen
  - Flurnummern
  - bestehende Haupt- und Nebengebäude
  - Vorschlag für die Grundstücksteilung
  - Vorschlag für die Anordnung von Gebäuden mit Parzellennummern
  - Maßzahlen in m
  - Mulden
  - Höhenschichtlinien - Bestand in m. ü. NN.
  - Böschungen - Bestand
  - Anpflanzen: Bäume (Vorschlag)
  - Anpflanzen: Sträucher (Vorschlag)
  - Bestandsbäume oder Hecken
2. für die Hinweise
- Füllschema für Nutzungsschablone:
- | WA         |                | Allgemeines Wohngebiet          |                                       |
|------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| o          | ED             | offene Bauweise                 | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| GRZ 0,3    | GH 8,50        | max. zulässige Grundflächenzahl | max. Gesamthöhe                       |
| II         | DN = mind. 15° | maximale Zahl der Vollgeschosse | Dachneigung                           |
| SD, WD, ZD |                | zulässige Dachformen            |                                       |
1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Bebauungsplan wurde ursprünglich im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund von Rechtsprechungen wurde mit Beschluss vom 09.07.2024 das Verfahren in ein "Verfahren für Beendigung von Bebauungsplanverfahren und ergänzendes Verfahren für Bebauungspläne nach § 13b" gemäß § 215a BauGB i. V. m. § 13a BauGB überleitet. Der Aufstellungsbeschluss des Verfahrens gemäß § 215a BauGB wurde am 25.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2024 bis 03.09.2024 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2024 bis 03.09.2024 öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf II des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt in der Zeit vom 11.11.2024 bis 06.12.2024 beteiligt.
6. Der Entwurf II des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt in der Zeit vom 22.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich ausgelegt.
7. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 10.12.2024 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2024 als Satzung beschlossen.
- Markt Dinkelscherben, den .....
- Edgar Kalb, 1. Bürgermeister (Siegel)
8. Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil I und II).
- Markt Dinkelscherben, den .....
- Edgar Kalb, 1. Bürgermeister (Siegel)
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Markt Dinkelscherben, den .....
- Edgar Kalb, 1. Bürgermeister (Siegel)

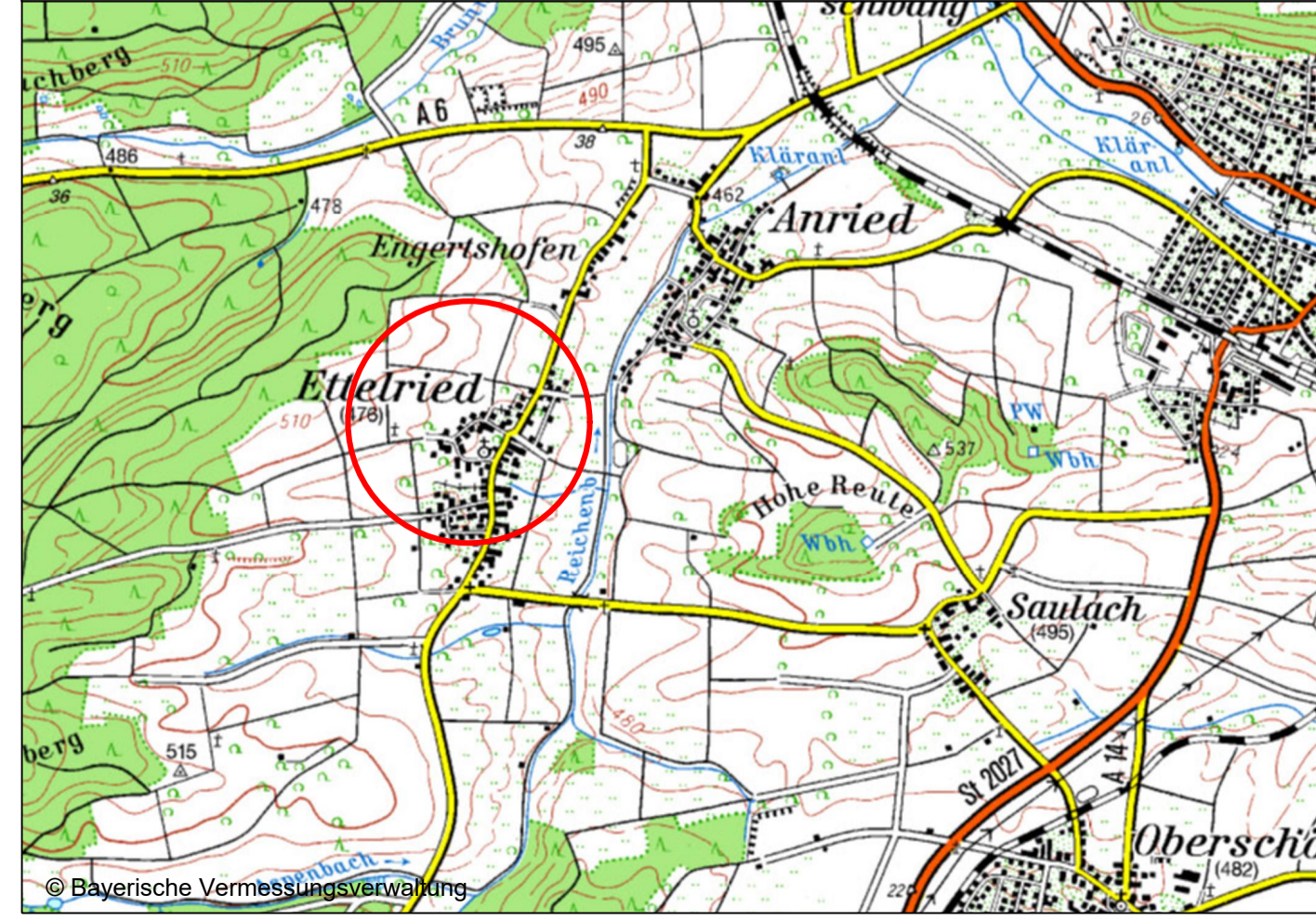
LUFTBILD M 1 : 5.000



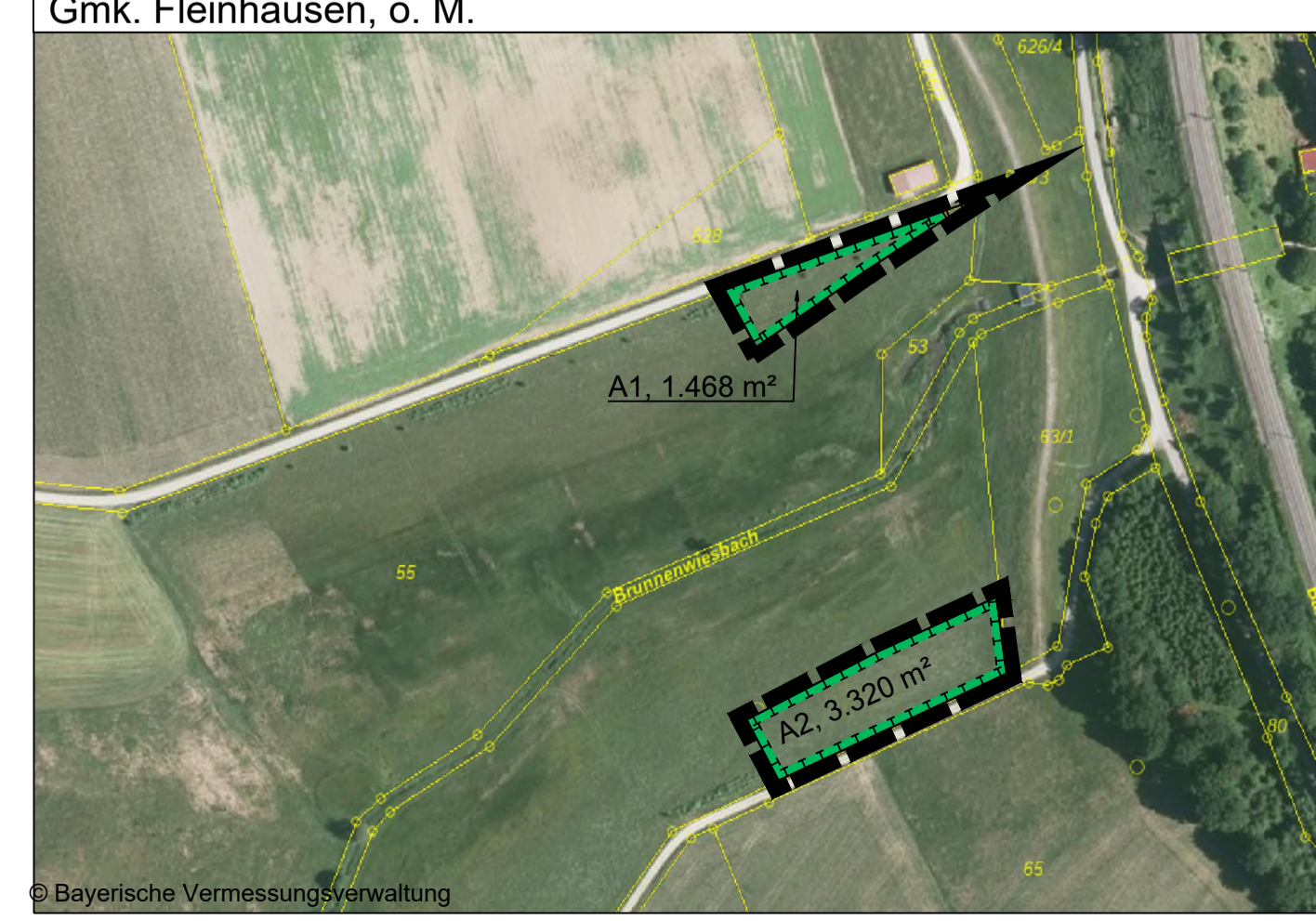
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN i. d. F. v. 18.04.1991 M 1 : 5.000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



AUSGLEICHSMAßNAHMEN (A1 / A2), Fl.-Nrn. 55 und 63, Gmk. Fleinhausen, o. M.



AUSGLEICHSMAßNAHME (A3), Fl.-Nr.807, Gmk. Häder, o. M.



Rechtsverbindliche Fassung vom 10.12.2024

Neusäß, den 12.11.2019  
geändert am 09.07.2024  
geändert am 08.10.2024  
geändert am 05.11.2024

SteinbacherConsult  
... invent the future

INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER - CONSULT mbH & Co. KG  
RICHARD-WAGNER-STRASSE 6, 86356 NEUSÄSS

BYIK BAU 10149

Projekt-Nr. 118 464