

Lageübersicht Ausgleichsflächen A1, A2 und A3 (unmaßstäblich)



Ausgleichsfläche A1, Fl. Nr.350, Gemarkung Goldbach, M 1.2500, Gesamtfläche rd. 10.714 m², noch verfügbare Ausgleichsfläche 5.136 m²

Ausgleichsfläche A3, Fl. Nr.552, Gemarkung Zusmarshausen, M 1.2500, Gesamtfläche rd. 19.512 m², noch verfügbare Ausgleichs-/Ökokontrollfläche 16.100 m²



Ausgleichsfläche A2, Fl. Nr.783, Gemarkung Kemnat, M 1.2500, Gesamtfläche rd. 7.500 m², abzgl. Fläche f. Ersatzmaßnahmen rd. 460 m², verbleibende Fläche = 7.040 m², Davon als Ausgleich anrechenbar Faktor 0,7 x 7.040 = 4.928 m²



Zeichenerklärung

- I) Festsetzung durch Planzeichen
- Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)
 - WA 1 Allgemeines Wohngebiet (§4BauNVO) mit Teilgebietnummerierung
 - MI Mischgebiet (§6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - GRZ 0,4 Grundflächenzahl höchstzulässig
 - GFZ (1,2) Geschößflächenzahl höchstzulässig
 - H_{max} max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude bei SD, WD,
 - TH_{max} max. zul. Traufhöhe Hauptgebäude bei SD, WD
 - H_{maxFD} max. zul. Gebäudehöhe Hauptgebäude bei FD
 - Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)
 - ▲▲▲▲▲ nur Einzelhäuser zulässig, Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
 - offene Bauweise
 - ↔ Richtung der längeren Gebäudesseite bei Hauptgebäuden
 - ↕ Richtung der längeren Gebäudesseite bei Hauptgebäuden wahlweise
 - DN 24°-42° zulässige Dachneigung, min./ max.
 - SD, WD, FD Satteldach, Walmdach, Flachdach
 - Baugrenze
 - Flächen für Sport- und Spielanlagen
 - 🏠 Spielanlagen
 - Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
6. Grünflächen (§9 (1) Nr.15, Nr.20, Nr.25 BauGB)
- Grünfläche (ö = öffentlich, p = privat)
 - Baum, Strauch zu pflanzen Arten und Qualitäten gem. Ziff. 13.1, 13.2 und 13.3 der textlichen Festsetzungen
 - ○ ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchst. a) und Abs.6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - Ⓐ1 Nummerierung Ausgleichsfläche
7. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - + 6,0 Maßzahl in Meter
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - △ Sichtdreieck mit Längenangabe
 - Anlage zum Schutz vor schädlichen Lärm- einwirkungen im Sinne des BImSchG: aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwand), beidseitig "hochabsorbierend" Lage und Höhe gem. Ziff. 11.1 der textlichen Festsetzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Fassaden mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an denen bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (s. Ziff. 11.1 der textlichen Festsetzungen)
 - Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Fassaden mit Überschreitung der maßgeblichen Außenlärmpegel (s. 61 dB (A)) an denen der Nachweis der Luftschallschutzdämmung von Außenbauteilen gem. BayTB zu führen ist (s. Ziff. 11.1 der textlichen Festsetzungen)
- II.) Hinweise durch Planzeichen und nachrichtliche Übernahmen
- bestehende Grundstücksgrenzen
 - 363 Flurnummer
 - bestehende Bebauung Hauptgebäude
 - bestehende Bebauung Nebengebäude
 - 5 Vorschlag Bauparzellen mit Nummerierung
 - 937 m² Parzellengröße (gerundet)
 - Standortvorschlag Haupt- und Nebengebäude
 - Lage Schnittführung
 - Nordpfeil
 - Flächen für Abgrabungen
 - Anbauverbotszone Staatsstraße
 - Nutzungsschablone
 - Vorschlag Standort Trafostation (§14 Abs.2 BauNVO)
- III.) Sonstige Hinweise
- Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen und Einrichtungen (Maschinenhallen, Siloanlagen) kann eine Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigung nicht ausgeschlossen werden und ist, soweit sie aus ordnungsgemäßer Bearbeitung und Bewirtschaftung stammt, zu dulden. Saisonal bedingt (z.B. Erntezeit) können hierbei auch Emissionen vor 6.00 Uhr und nach 22.00 Uhr auftreten.
 - Notwendige Kabelverteilerschränke (Strom, Telekom usw.) sind innerhalb der Baugrundstücke oder im Bereich des öffentlichen Grüns anzuordnen. Ihre Vorderkante muß mind. 0,30 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückbleiben.
 - Gem. Vorabstimmung (Ortstermin vom 19.11.2024) mit unterer Verkehrsbehörde LRA Augsburg, Polizei, staafl. Bauamt Augsburg und Gemeinde, kann nach Fertigstellung der Baugabelserschließung das Ortschild an der St 2027 gegenüber dem heutigen Standort um 75 m nach Süden verschoben werden (E-mail untere Verkehrsbehörde vom 25.11.2024)
 - Querschnittsskizze zu Fahrbahnbreitenmaß im BP

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 12.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.15 "Söldnerfeld West" beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde in Anpassung an die aktuelle Rechtslage in der Sitzung am 09.07.2024 geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschuß wurde am 25.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3(1) BauGB, auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan in der Fassung vom 30.01.2024, erfolgte durch öffentliche Auslegung im Rathaus, in der Zeit vom 02.08.2024 bis 02.09.2024. Auf die Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 25.07.2024 ortsüblich hingewiesen. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit der Erörterung der Planung und Änderungen zum Planvorhaben vorzubringen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.01.2024 erfolgte in der Zeit vom 02.08.2024 bis 02.09.2024.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 28.01.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2025 bis 20.05.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2, erfolgte in der Zeit vom 15.04.2025 bis 20.05.2025.
- Der fortgeschriebene Entwurf des Bebauungsplanes i.d. Fassung vom 24.06.2025 wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 4a Abs. 3, verkürzt in der Zeit vom 27.06.2025 bis 11.07.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurden in derselben Zeit die von den Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanes betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Stellungnahmen wurden nur noch zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen zugelassen.

Der Markt Dinkelscherben hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 22.07.2025, den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.06.2025, redaktionell geändert 22.07.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Dinkelscherben, den _____ (Siegel)

(Edgar Kalb, 1.Bürgermeister)

Ausgefertigt mit all seinen Bestandteilen (Teil A, B und C), Markt Dinkelscherben, den _____ (Siegel)

(Edgar Kalb, 1.Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan rechtswirksam in Kraft (BauGB § 10 Abs. 3 Satz 4)

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB hingewiesen.

Markt Dinkelscherben, den _____ (Siegel)

(Edgar Kalb, 1.Bürgermeister)

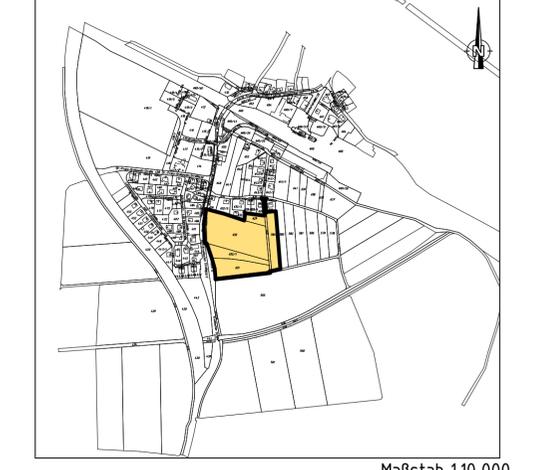
Markt Dinkelscherben



BEBAUUNGSPLAN Nr. 15 "Söldnerfeld West" mit Grünordnungsplan

Teil A - Planzeichnung

Markt Dinkelscherben



BV: 21_DIN07 EDV-Nr. BPVar.6-30012024.plt

Günther Thielemann
Ing.-Büro für Bauwesen
Dammstraße 1 • 86424 Dinkelscherben • ☎ 0829236054-8
ITF_Glbr@online.de

Planverfasser: G. Thielemann Gez.: A. Ellwardt

M 1 : 1000 redaktionell geändert 22.07.2025 Fassung vom 24.06.2025

— Kataster VA-Augsburg : DFK 04/2005 und 10/2022
— Koordinatensystem: GK-System
— Höhensystem: DHHN 12 (Status 100)