

WA	GRZ 0,4
II=E+D	SD 25°-40°
PD 15°-25°	WD 15°-25°

WA	GRZ 0,4
II=E+1	SD 25°-30°
PD 15°-25°	WD 15°-25°

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich aus § 4 BauNutzungsverordnung. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
 - 1.1.2. Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 - 1.1.3. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen (II), die entweder im Erdgeschoss und im Dachgeschoss (E+D) oder im Erdgeschoss und im 1. Stock (E+1) unterzubringen sind. Siehe hierzu auch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zum Punkt 2.1 „Dächer“.
- 1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
 - 1.2.1. Baugrenze
 - 1.2.2. Stellung der baulichen Anlagen
Der Dachfirst ist über die längere Gebäuseite anzuordnen.
 - 1.2.3. Höhenlage baulicher Anlagen
Die Höhenlage des Gebäudes wird durch das Stadtbaunmt Münchberg festgesetzt.
- 1.3. Verkehrsflächen
 - 1.3.1. Straßenverkehrsflächen
Die geplanten Erschließungsstraßen werden auf eine Breite von 6,50 Meter ausgebaut. An eine 4,50 Meter breite Fahrbahn grenzt ein 2,00 Meter breiter Mehrweckstreifen an.
 - 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie
Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.
 - 1.3.3. Öffentliche Stellplätze
Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum werden auf eine Länge von 5,50 Meter und eine Breite von 2,50 Meter ausgebaut.
 - 1.3.4. Wirtschaftsweg
Der bestehende und teilweise umzunerverlegende Wirtschaftsweg wird auf eine Breite von 3,50 Metern angelegt.
 - 1.3.5. Notweg
Der Weg wird in einer Breite von 3,50 Meter so ausgebaut, dass er als Notzufahrt genutzt werden kann.
 - 1.3.6. Fußweg
Fußwege werden in einer leichten Breite von 3,50 Meter angelegt.
 - 1.3.7. Privatweg
Der Privatweg wird in einer Breite von 1,75 - 2,00 Meter von den Anliegern erstellt und ist von diesen zu unterhalten.
- 1.4. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen. Gegen Rückstau müssen sich die Eigentümer selbstständig absichern. Es wird auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg verwiesen. Lichtschächte sind leicht erhöht einzubauen.
- 1.5. Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
- 1.6. Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Am Rande des süd-westlichen Geltungsbereiches wird durch die Stadt ein Wall erstellt. Dieser ist von den Grundstückseigentümern beidseitig zu unterhalten. Desweiteren haben sich die Eigentümer selbstständig vor Hangwasser zu schützen.
Bachlauf / Graben
Regenrückhaltebecken
- 1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
Anpflanzung von Bäumen (Standortvorschlag)
Anpflanzung von Sträuchern (Standortvorschlag)
Bei allen Pflanzmaßnahmen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.
Die gesetzlichen Grenzabstände sind einzuhalten.
Pro 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.
- 1.8. Sonstige Planzeichen
 - 1.8.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.
 - 1.8.2. Schallschutzmaßnahme
Bei südlich orientierten Schlafräumen der Parzellen 10, 11 und 26 ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu führen.

WA
GRZ=0,4

II=E+D
II=E+1

— — — — —
— — — — —

■ ■ ■ ■ ■

— — — — —
— — — — —

— — — — —
— — — — —

— — — — —
— — — — —

— — — — —
— — — — —

— — — — —
— — — — —

■ ■ ■ ■ ■

— — — — —
— — — — —

● ● ● ● ●

○ ○ ○ ○ ○

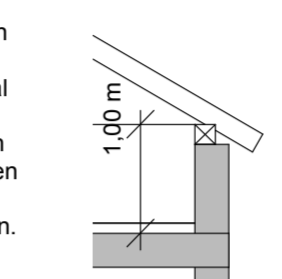
■ ■ ■ ■ ■

— — — — —
— — — — —

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 2.1. Dächer
Zugelassen sind Satteldächer, Pultdächer und Walmdächer. Bei einer Bebauung E oder E+D sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40°, Pultdächer und Walmdächer zwischen 15° und 25° auszuführen. Ein Kniestock von maximal einem Meter ist zulässig (Definition siehe Skizze).
Bei einer Bebauung E+1 sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 30°, Pultdächer und Walmdächer zwischen 15° und 25° auszuführen. Kniestock ist nicht zulässig. Gebäudebleche (z. B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen, sowie Anbauten) mit bis zu 1/3 der Hauptgebäudefläche dürfen fachgerecht ausgebildet werden.
Pro Dachseite sind Giebeln in einer Gesamtbreite von maximal der Hälfte der Firstlänge zulässig; die Giebeln müssen mindestens zwei Meter vom Dachrand entfernt sein. Zusätzlich sind schrägsymmetrisch angeordnete Zwerchgebäl im maximalen Proportionsverhältnis 3:5 zulässig.
Bei Doppelhäusern ist der First parallel zur Straße zu errichten. Als Dachdeckung sind Ton- oder Ziegeldächer, Beton- oder Schiefer- und Bleche in dunklen Farben zulässig.
Für untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen sind auch Kupferbleche sowie Glasdeckungen, für Wintergärten auch Glasdächer zulässig.
Garagen sind mit Dächern in Form, Neigung und Material des Daches des Hauptgebäudes oder mit Flachdächern zu versehen; bei Flachdächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.
- 2.2. Nebengebäude und Garagen
Nebengebäude und Garagen sind, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebengebäude mit einer Grundfläche von insgesamt max. 60m² sind auf dem rückwärtigen Bereich des Baugrundstückes auch außerhalb der Baugrenzen pauschal zulässig.
Außerhalb der Baugrenze sind bauliche Anlagen zur Tierhaltung nicht zulässig.
Gemäß GaStellV ist vor Garagen und überdachten Stellplätzen eine Zu- und Abfahrt vorzusehen. Diese wird auf die Größe eines Stellplatzes mit einer Tiefe von mindestens 5,50 Metern festgesetzt.
Garagenzufahrten dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet und nicht durch Ketten oder dergleichen abgesperrt werden.
Zwei Stellplätze pro Wohneinheit sind nachzuweisen, wobei Zufahrten als Stellplatzflächen nicht angerechnet werden.
Der Dachraum bei freistehenden Garagen darf nicht für Wohn- oder gewerbliche Zwecke verwendet werden (kein Aufenthaltsraum), sondern nur für untergeordnete Nutzung z. B. Lagerzwecke. Bei Garagen ist außerhalb der Umfassungswände keine Treppenanlage als Zugang zum Dachraum zulässig.
- 2.3. Einfriedigungen
Wird eine Grundstückseinfriedigung vorgenommen, so ist sie zu öffentlichen Straßen als Holzzaun oder einfacher Metallzaun mit senkrechter Sprossung auszuführen.
An den übrigen Grundstücksgrenzen können auch Maschendraht- zäune oder Hecken vorgesehen werden. Immergrüne Gehölze als Einfriedigung sind nicht zulässig.
Ab der Oberkante der Verkehrsfläche bzw. ab Oberkante natürliches Gelände darf die Höhe der Einfriedigung einschließlich einem Sockel von maximal 0,30 Metern insgesamt nicht mehr als 1,20 Meter betragen.
Mauern sind nicht zulässig.
Sollten auf dem Baugrundstück Holzstapel errichtet werden, sind diese in einem Streifen zwischen Grundstücksgrenze und 3 Meter Abstand nur in maximaler Höhe von 1,20 Meter zulässig. Die Gesamtlänge entlang der jeweiligen Grundstücksgrenze darf 1/3 der Grundstückslänge nicht überschreiten.
An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind keine Holzstapel bzw. nur unter Einhaltung der festgesetzten Baugrenze zulässig.
- 2.4. Bodenversiegelung
In den Baugebieten tragen abgesehen von den geplanten Gebäuden auch die befestigten Straßen, Wege und Grundstückszufahrten zur Bodenversiegelung bei.
Hierdurch wird nicht nur die Grundwasserneubildung verringert, sondern auch die Kanalisation belastet und der Abfluss in den Gewässern erhöht.
Grundstückszufahrten, Gehwege, Hauszugänge und sonstige Befestigungen sind daher mit wasserdurchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotter, etc. auszuführen.

SD 25°-40°
SD 25°-30°
PD 15°-25°
WD 15°-25°



3. Weitere Planeinträgen

Nutzungsschablone:

Art der baul. Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II=E+D	SD 25°-40°	Dachform und -neigung
Dachform und -neigung	PD 15°-25°	WD 15°-25°	Dachform und -neigung

Art der baul. Nutzung	WA	GRZ 0,4	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	II=E+1	SD 25°-30°	Dachform und -neigung
Dachform und -neigung	PD 15°-25°	WD 15°-25°	Dachform und -neigung

Flurstücksnummern: 985

Grundstücksgröße der Parzelle: 742 m²

vorhandene Grundstücksgrenzen: — — — — —

aufzulösende Grundstücksgrenzen: — — — — —

vorgeschlagene Parzellierung: — — — — —

Bebauungsvorschlag mit Parzellennummer: 1

Elektrizitätsfreileitung: — — — — —

4.0 Hinweise

- 4.1. Benachrichtigungen
Rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind die Bayernwerk AG, Netzcenter Nala, die Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayern, sowie die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, Nürnberg, zu benachrichtigen.
- 4.2. Bodendenkmäler
Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt.
Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG.
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 0951/40950, Telefax 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG).
Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Verfahrensvermerke

- 5.1. Aufstellungsbeschluss
Der Bau-, Grundstücks-, und Umweltausschuss der Stadt Münchberg beschloß in seiner Sitzung vom 23.11.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich)“. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- 5.2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde am 29.03.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich)“ in der Fassung vom 18.02.2014 wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 07.04.2014 bis 09.05.2014 im Rathaus der Stadt Münchberg ausgestellt.
- 5.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2014 in der Zeit vom 7.04.2014 bis 09.05.2014 an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich)“ beteiligt und angehört.
- 5.4. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des qualifizierten Bebauungsplans für das Gebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich)“ in der Fassung vom 06.11.2014 wurde mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.11.2014 im Rathaus der Stadt Münchberg vom 17.11.2014 bis 16.12.2014 mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgestellt.
- 5.5. Satzungsbeschluss
Die Stadt Münchberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.2015 den qualifizierten Bebauungsplan für das Gebiet „Marienbader Straße II (südlicher Bereich)“ in der Fassung vom 06.11.2014, die Begründung in der Fassung vom 02.03.2015, als Satzung beschlossen.

Münchberg, den 25.03.2015

Stadt Münchberg

Christian Zuber
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Münchberg, den 13.04.2015

Stadt Münchberg

Christian Zuber
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

6. Übersichtsplan



Endfassung M = 1 : 1.000

Stand: 06.11.2014

gezeichnet	18.02.2014
geändert	18.06.2014
geändert	14.08.2014
geändert	30.09.2014
geändert	06.11.2014

Planung: Projektgemeinschaft
"Marienbader Straße II - Südlicher Bereich"
Architekturbüro ivs
Dipl. Ing. (FH) Dietrich Scheler Ingenieurbüro
Th.-Heuss-Str. 37 für Bauwesen GmbH
95213 Münchberg 96317 Kronach
Tel: 09251/85537 Fax: 09251/85567
Tel: 09261/6062-0 Fax: 09261/6062-60

Unterschrift: Dipl. Ing. (FH) Dietrich Scheler Dipl. Geogr. Norbert Köhler

Stadt Münchberg -
Bebauungsplan Nr. 41
"Marienbader Straße II
(südlicher Bereich)"