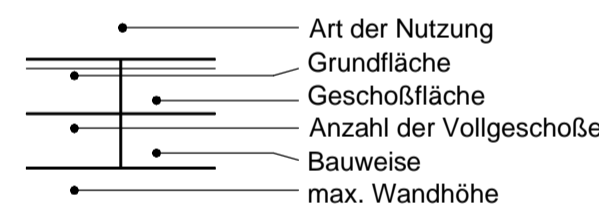


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

Gemeinbedarffläche für die Feuerwehr

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

0,6 max. zulässige Grundflächenzahl, 0,6
 1,2 max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 1,2
 II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier 2

OK max: 10,0 max. Wandhöhe: hier 10,0 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

a abweichende Bauweise
 Baugrenze

Verkehrsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

- Grünfläche, öffentlich
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- anzupflanzender Baum / Strauch
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Wasserfläche

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- abzureissende Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1038 Flurstücksnummer

PRÄAMBEL

Die Stadt Münchberg erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Feuerwehrstützpunkt-Münchberg“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
 „Gemeinbedarffläche für die Feuerwehr“:
 Im Plangebiet ausschließlich zulässig sind Gebäude und Anlagen die der feuerwehrtechnischen Nutzung und Ausbildung dienen, sowie die zugehörigen Nebenanlagen, Lagerflächen und Stellplätze.
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- 1.3 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 10,0 m. Der Gemessen wird von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Auf 10 % der überbaubaren Fläche darf die maximale Wandhöhe mit untergeordneten Bauteilen überschritten werden. Hierzu zählen insbesondere Schlauchtürme, Anlagen zur Ausbildung, Fahrstuhlschächte etc.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
- 2.2 Gebäude sind bis zu einer Länge von 65 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 2.3 Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt $\frac{1}{4}$ H mindestens jedoch 3 m.
- 2.4 Nebenanlagen und Garagen und Carports sind auch ausserhalb der Baugrenze zulässig

3 Dachform (Art. 98 BayBO)

- 3.1 Die Dächer sind als geneigte Dächer oder als begrüntes Flachdach auszuführen.
- 3.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

4 Fassadengestaltung

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Leuchtende Farben sind bei der Fassadengestaltung unzulässig. Ausnahmen gelten für Tore, Türen sowie die erforderlichen sicherheitstechnischen Kennzeichnungen.

5 Stellplätze

Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Dies gilt soweit keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen, eine wasserdurchlässige Oberfläche darf nur in Bereichen zur Ausführung kommen, in denen nachweislich keine belasteten künstlichen Auffüllungen vorliegen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahrwege nicht den Stellplätzen zufließt. Dies kann baulich z.B. durch Rinnen oder entsprechendes Gefälle umgesetzt werden.

6 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 6.1 In der öffentlichen Grünfläche entlang der Pulschnitt sind Anlagen und Vorrichtungen zur Wasserentnahme für die Feuerwehr zulässig.
- 6.2 Die Grünstrukturen entlang der Pulschnitt sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind diese gemäß Pflanzliste A zu ersetzen.
 Nicht überbaute Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu gestalten. Im Bereich der Stellplätze ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste B zu begrünen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdrichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
- 6.3 Die Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- 6.4 Artenschutzmaßnahmen
 Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Soweit es zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich ist, dürfen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Ein betrieblicher Notstand ist ein ungewöhnliches, nicht voraussehbares, vom Willen des Betreibers unabhängiges und plötzlich eintretendes Ereignis, das die Gefahr eines unverhältnismäßigen Schadens mit sich bringt.
- 7.2 Mit dem Bauantrag ist durch Gutachten von sachkundiger Stelle nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei ordnungsgemäßem Betrieb der Feuerwache sowie dem Übungsbetrieb eingehalten werden.

HINWEISE

8. Pflanzlisten

Auswahlliste A

Alnus glutinosa (Schwarzerle)	Alnus incana (Grauerle)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)	Populus alba (Silberpappel)
Populus nigra (Schwarzpappel)	Populus tremula (Zitterpappel)
Salix alba (Silberweide)	Salix viminalis (Korbweide)
Ulmus glabra (Bergulme)	Ulmus laevis (Flatterulme)
Acer campestre (Feldahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Cornus sanguinea (Roter Hartnegel)	Crataegus laevigata (Zweiggriffiger Weißdorn)
Corylus avellane (Haselnuss)	Crataegus monogyna (Eingriffiger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Prunus padus (Traubenkirsche)	Rhamnus frangula (Gewöhnlicher Faulbaum)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	

Mindestqualität: Solitärabäume 4xv, StU 20-25 cm
 Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm

Auswahlliste B

Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Sorbus aucuparia (Vogelbeerbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa spec. (bodendeckende Rosen)
Cotoneaster dammeri (Kriechmispel)
Vinca minor (Immergrün)

Mindestqualität: Solitärabäume 4xv, StU 20-25 cm

9. Denkmalschutz

- 9.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- 9.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax. 0911/2358528) mitgeteilt werden.

10. Erschließungsplanung

Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat der Stadt Münchberg hat in seiner Sitzung am 25.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Feuerwehrstützpunkt Münchberg" beschlossen. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- B. Der Bauausschuss der Stadt Münchberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 12.12.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- C. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.11.2018 wurde in der Zeit vom 12.12.2018 bis einschließlich 01.2019 öffentlich ausgelegt.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 12.2018 bis einschließlich 01.2019 beteiligt.
- E. Der Stadtrat der Stadt Münchberg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom 02.2019 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 02.2019 als Satzung beschlossen.

Christian Zuber, 1. Bürgermeister (Siegel)

- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Münchberg, den

Christian Zuber, 1. Bürgermeister (Siegel)

Stadt Münchberg

Landkreis Hof

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Bebauungsplan Nr. 44 "Feuerwehrstützpunkt Münchberg"

i.d.F. vom 05.11.2018

Nr.	Planstand	Datum	Gezeichnet
1	Entwurf	05.11.2018	E.Bökenbrink
2	Ausfertigung		



Büro für städtebauliche Planung & Beratung
 Eckhard Bökenbrink, Stadtplaner SRL
 Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth
 Info@boekenbrink.com Tel: 0911 3682572
 www.boekenbrink.com Fax: 0911 3682570