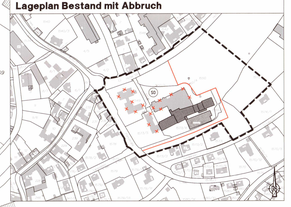
SO 1	II
GRZ 0,8	a
SD/PD/FD <25°	GOK<14m
SO 2	III
GRZ 0,8	a
SD/PD/FD <25°	GOK<15m
SO 3	IV
GRZ 0,8	a
SD/PD/FD <25°	GOK<20m

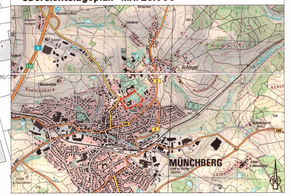
Ansicht Gebäudebestand aus Richtung Norden (Hofer Straße)

Luftbild mit Bestand

Lageplan Bestand mit Abbruch



Übersichtslageplan M:1/25.000



Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „Klinik"

Zulässig ist ein Klinikum mit allen dazu notwendigen Gebäuden, insbesondere Bettenhäusern, Patientenaufnahme, Notaufnahme/Ambulanz, Physotherapie, Röntgenräumen, Laboren, Endoskopie, Funktionsdiagnostik, Küchen, Behandlungsräumen, Verwaltung, Pflegestationen, Operationsräumen, Intensivstation, Cafeteria, Apotheke, Pflegeschule, Technikräumen, Lagerräumen, Werkstätten, Parkplätzen, Tiefgarage, Wirtschaftshof, Taxivorfahrt, Krankenvorfahrt usw. sowie sonstigen baulichen Anlagen, wie Außenanlagen mit Bänken, Beleuchtungseinrichtungen, Zufahrten, Wegen und Stellplätzen.

Die öffentlich zugänglichen Bereiche von Gebäuden, baulichen Anlagen und Außenanlagen sind barrierefrei zu erstellen.

1.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8); die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird für das Teilgebiet 1 auf zwei (II), das Teilgebiet 2 auf drei (III) und für das Teilgebiet 3 auf vier (IV) festgesetzt.

1.1.4 Höhe baulicher Anlagen

Für das Teilgebiet 1 (zweigeschossige Bauweise) wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 14 Metern festgesetzt. Für das Teilgebiet 2 (dreigeschossige Bauweise) eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 Metern. Für das Teilgebiet 3 eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 20 Metern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe von 565,60 Meter über NN, als oberer Bezugspunkt die oberste Kante der Attika. Technische Anlagen wie Lüftungsanlagen, Kamine oder Antennen im Sinne des Art. 57 Abs. 1 Nr. 8 Bayerische Bauordnung (BayBO) dürfen die festgesetzten Höhen überschreiten.

1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1 Bauweise

abweichende Bauweise

Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximal zulässige Gebäudelänge beträgt 130 Meter.

1.2.2 Baugrenze

Baugrenze

Die Baugrenze darf zur Errichtung untergeordneter Bauteile überschritten werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

1.2.3 Abstandsflächen

Die Mindesttiefe der Abstandsflächen wird mit 0,4 H, mindestens drei Metern, nach Art. 6 Abs. 7 BayBO festgesetzt. Dabei ist die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70° mit einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzuzurechnen.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1 öffentliche Verkehrsfläche

1.3.2 Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

1.3.3 Parkplatz

Geplanter Parkplatz in der Hofer Straße

1.3.4 Bushaltestelle

verlegte Bushaltestelle von der Parkstraße

1.4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Alle für das Gebiet erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie alle das Gebiet querenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu erstellen.

1.5. Grünflächen

Stadtpark

1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

geplantes Regenrückhaltebecken

1.7. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen. Die verbindlichen Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind dem Bebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 46 Klinik Münchberg „AUSGLEICHSFLÄCHE 'HINTERE HOHE'" FLUR-NR. 952/2 UND 955" der Thiele Landschaftsarchitekten GmbH, Schwabach vom 26. Januar 2021 zu entnehmen, welcher zum Bestandteil des Bebauungsplanes und der gegenständlichen Satzung erklärt wird.

1.8. Schallschutztechnische Festsetzungen (gem. §9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für das Vorhaben wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, vom 19. Mai 2020). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.
Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe Juli 2016 zu treffen. Schlafräume und Bettenräume sollen hierbei vorzugsweise an den straßenabgewandten Fassaden errichtet werden. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1: 2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1: 2017-01 erfüllen:

Anforderungen gemäß DIN 4109-1: 2016-07	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, etc.
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	für Bettenräume in Krankenanstalten L_a - 25
	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches L_a - 30
	für Büroräume und Ähnliches L_a - 35

Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräumen und ähnlichen Räumen
Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren. Bei Schlafräumen und Bettenräumen, die über Fenster belüftet werden und bei denen zur Nachtzeit der Beurteilungspegel außen vor dem Fenster über 45 dB(A) liegt, sind schallgedämmte fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schallstimmung ebenfalls nach DIN 4109-1: 2016-07 zu bemessen ist. Der Nachweis gemäß DIN 4109-1: 2016-07 ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen.

Hinweise:
Die maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel L_r für die Tag- bzw. Nachtzeit sind in der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10478-b1/6, vom 19. Mai 2020, dargestellt. Sofern eine geänderte Anordnung der Gebäude ausgeführt werden soll, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel L_r neu zu ermitteln.
Die Fassaden, bei denen der Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) liegt und bei denen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind, sofern Schlafräume über diese Fassaden belüftet werden, sind in der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung, IBAS-Bericht Nr. 18.10478-b1/6, vom 19. Mai 2020, dargestellt.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und gegebenenfalls Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz abzustimmen.
Die E DIN 4109-1/A1: 2017-01 darf für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden.
Im Bauantrag oder im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der Vorbelastung eingehalten werden. Das Gutachten darf nur von einer bekanntgegebenen Stelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Sitz in Bayern angefertigt werden.

1.9. Sonstige Planzeichen

1.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

1.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Satteln- oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 25° sowie Flachdächer. Der Dachüberstand des Hauptdaches darf am Ortgang 50 cm und an der Traufe 70 cm zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukontenkante. Die Dacheindeckung ist in dunkelgrau, anthrazit bzw. metallfarben (nichtglänzend) auszuführen. Flachdächer dürfen auch als Foliendächer ausgeführt werden. Dachbegrünungen, Solarkollektoren und Photovoltaik-Elemente sind grundsätzlich zulässig und werden empfohlen. Für Eingangsüberdachungen sind allgemein auch Kupferbleche, für Wintergärten auch Glasdächer möglich.

SD/PD/FD <25°

2.2. Fassadengestaltung

Fassaden sind als Putzfassaden, in Sichtbeton oder in Naturstein auszuführen. Glas-, Metall-, Naturstein-, Holz- oder Keramikverkleidungen sind zulässig.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	SO 1	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	a	Bauweise
Dachform und -neigung	SD/PD/FD <25°	GOK<14m	Gebäudehöhe

Art der baulichen Nutzung	SO 2	III	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	a	Bauweise
Dachform und -neigung	SD/PD/FD <25°	GOK<15m	Gebäudehöhe

Art der baulichen Nutzung	SO 3	IV	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	a	Bauweise
Dachform und -neigung	SD/PD/FD <25°	GOK<20m	Gebäudehöhe

Flurstücksnummer 1573/4

Höhe bestehendes Gelände 562,40

vorhandene Grundstücksgrenze

bestehende Bäume (Auswahl)

Geplante Feuerwehrumfahrt der Bauabschnitte 1 und 2. Die Flächen für die Feuerwehr werden für den 3. Bauabschnitt im Zuge des Bauantragsverfahrens festgelegt.

Der Beiplan 1 der Thiele Landschaftsarchitekten GmbH, Schwabach vom 26. Januar 2021 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Hinweise

4.1. Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Bayreuth, sowie die Stadtwerke Münchberg zu benachrichtigen.

4.2. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden.
Die Bodenart des Geländes läßt eine Versickerung von Oberflächenwasser oder Dachwasser nur bedingt zu. Um den Trinkwasserverbrauch zu senken wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Bewässerung oder zur Toilettenspülung, zu verwenden. Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist darauf zu achten, daß dieser fachgerecht montiert werden, sodaß die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Wasserversorgungsnetz ausgeschlossen ist.

4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archäologische 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 Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon 09514016950, Telefax 09514009530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erlaubnisse bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Münchberg beschloss in seiner Sitzung vom 26. September 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 46 „Klinik Münchberg". Der Aufstellungsbeschluss wurde am 6. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Billigungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Münchberg billigte in seiner Sitzung am 23. Januar 2020 den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nummer 46 „Klinik Münchberg".

5.3. Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 6. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nummer 46 „Klinik Münchberg" in der Fassung vom 15. Januar 2020, konnte mit der Begründung vom 17. Februar bis 17. März 2020 im Rathaus der Stadt Münchberg eingesehen werden. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nummer 46 „Klinik Münchberg" in der Fassung vom 5. Juni 2020 wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 16. Juni 2020, nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30. Juni 2020, im Rathaus der Stadt Münchberg vom 13. Juli bis 14. August 2020 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Münchberg unter https://www.muenchberg.de eingesehen werden. In derselben Zeit wurden die Behörde, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Erneute Öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nummer 46 „Klinik Münchberg" in der Fassung vom 10. November 2020 wurde nach Planänderungen mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 10. November 2020, nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12. November 2020, im Rathaus der Stadt Münchberg vom 23. November bis 22. Dezember 2020 mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Münchberg unter https://www.muenchberg.de eingesehen werden. In derselben Zeit wurden die Behörde, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinde beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.6. Satzungsbeschluss

Die Stadt Münchberg hat mit Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses vom 27. Januar 2021 den Bebauungsplan Nummer 46 „Klinik Münchberg" in der Fassung vom 26. Januar 2021 als Satzung beschlossen.

Münchberg, den 10. Februar 2021

Stadt Münchberg
Christian Zuber
Erster Bürgermeister

5.7. Ausgefertigt

Münchberg, den 11. Februar 2021

Stadt Münchberg
Christian Zuber
Erster Bürgermeister

5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 9. März 2021 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Münchberg ab 9. März 2021 eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan Nummer 46 „Klinik Münchberg" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Münchberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Münchberg, den 12. März 2021

Stadt Münchberg
Christian Zuber
Erster Bürgermeister

Proj.-Nr. und Bauvorhaben	**1.39.04**

Bebauungsplan Nr. 46 "Klinik Münchberg", Stadt Münchberg

Planungsstand:	15. Januar 2020	*VORENTWURF*
	5. Juni 2020	*ENTWURF*
	10. November 2020	*ENTWURF überarbeitet*
	19. November 2020	*redaktionell geändert*
	26. Januar 2021	*ENDFASSUNG*
Maßstab:	1:1.000	

Entwurfsverfasser:

ivs Ingenieurbüro für Bauwesen beratende ingenieure
Am Kehlgraben 36 · 95317 Kronach
Tel. 09261 6562-0 · Fax 09261 6562-40
e-mail: info@ivs-kronach.de · http.\\www.ivs-kronach.de

bearb. / gez.:	KS / KS
Stl. Datum:	Kronach, im Januar 2021

Dipl.-Geogr. Norbert Köhler