

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	WA I	Art der Nutzung	WA II
Grundflächenzahl	0,4	Geschossflächenzahl	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	1,0	Bauweise	II
	ED, o	Bauweise	II
	SD, WD, ZD, 25'-45'	Dachform und Neigung	II
	FDPD, 05'-15'		

Art der Nutzung	WA III
Grundflächenzahl	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	1,0
	ED, o
	SD, WD, ZD, 25'-45'
	FDPD, 05'-15'

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

■ Allgemeines Wohngebiet

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

0,4 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,4
0,8 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,8

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

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser
▲ nur Einzelhäuser
○ offene Bauweise
— Baugrenze

Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 5 BauGB)

■ Öffentliche Verkehrsfäche
■ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberechtigter Bereich
■ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
■ Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Weg für die Land- & Forstwirtschaft
■ Umgrünung von Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

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

■ Grünfläche, öffentlich
■ Spielstationen
■ Verkehrsbegleitgrün
● anzapflanzender Baum 1. Ordnung
● anzapflanzende Hecke
■ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
■ Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

sonstige Planzeichen

■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
■ Regenrückhaltebecken
■ Umgrünung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Schläd. Umwelteinwirkungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

■ Geplanter Lärmschutzwall
--- Kartiertes Biotop
--- vorgeschlagene Parzellierung
--- vorhandene Flurstücksgrenzen
104 Flurstücksnummer
150,00 Maße in Metern
■ Wanderweg

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 „Mechlenreuth-Nord“ als Sätzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

WEITERE FESTSETZUNGEN

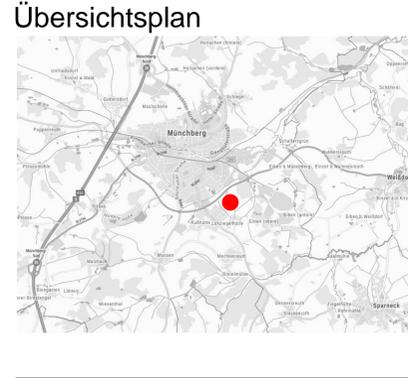
Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Bauflächen sind festgesetzt als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO; Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.
 - Im WA 1 und WA 2 sind „Tiny-House“ Gebäude unzulässig.
 - Im WA 3 sind Wohngebäude nur zulässig, wenn sie dem dauerhaften Wohnen dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe, der max. Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude sowie der Mindestgröße der Baugrundstücke bestimmt.
 - Im WA 1 darf die GRZ durch begründete Teilergänzungen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Unterirdische Garagenebenen können bei Ermittlung der GRZ unberücksichtigt sein.
 - Im WA 3 beträgt die max. zulässige Größe der „Tiny-House“ Grundstücke, incl. zugehöriger Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, max. 300 m². Die maximale Grundfläche von Wohngebäuden wird im WA 3 auf 50 m² begrenzt. Die max. zulässige Geschossfläche beträgt 75 m².
 - Die maximale traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei
 - Dachern bis 34' bis 45' max. 6,50 m,
 - Dachern von 34' bis 45' max. 4,00 m,
 - bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen bis
 - Dachern bis 34' max. 9,50 m,
 - Dachern von 34' bis 45' max. 7,00 m.
 - Unterer Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFEG), oberer Bezugspunkt ist der Schrittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bei Gebäuden, die tateis der zugehörigen Erschließungsstraße liegen max. 40 cm über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Bei Gebäuden, die hangseitig der Grenz- und Schwellenstraße liegen, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 40 cm über der Straßenachse liegen, bei Gebäuden, die hangseitig der Grenzstraße liegen, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 100 cm über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen.
 - Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude beträgt bei bis zu II Vollgeschossen 2 Wohneinheiten und bei III Vollgeschossen 3 Wohneinheiten.
- Bauweise, überbaute Grundstücksflächen, Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Es gilt die offene Bauweise nach § 2 Abs. 2 BauNVO.
 - Im WA 3 sind Gebäude ortsfest zu errichten.
 - Der First des Hauptgebäudes ist parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße auszuführen. Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie den öffentlichen Fuß- und Radwegen ist jedoch eine 3 m breite Zone vor dem Gebäude freizuhalten. Zulässig sind ausschließlich Anlagen zur Untertbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.
 - Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerische Bauordnung (BayBO). Abweichend von § 4 der BayBO beträgt die Abstandsfläche 1 H. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge ergibt sich die Tiefe der Abstandsflächen 1/2 H, jedoch mind. 3 m.
 - Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.
- Garagen, Carports und Stellplätze**
 - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einfamilienwohnungen bis 50 m² nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.
 - Als Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin wieder eingezogen noch mit einer Kante oder dergleichen abgegrenzt werden. Carports müssen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
 - Der Dachraum bei freistehenden Garagen darf nicht für Wohn- oder gewerbliche Zwecke verwendet werden (kein Außenklima), sondern nur für untergeordnete Nutzung z.B. Land- & Forstzwecke. Bei Garagen ist außerhalb der Umfassungswände keine Treppenanlage als Zugang zum Dachraum zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen oder zu bepflanzen. Die Verwendung von Geotextilen, Folien sowie vegetationswidrigen und unzulässig. Pro angelegtem nicht überbaubarem Grundstücksfläche von 200 m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbäum 2. Wachstumsstufe mit der Pflanzqualität 3x/12/14 oder ein regionaltypischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Nicht überbaute Teilgrünflächen sind mit einer Vegetationsstrategie von mindestens 40 cm Stärke zu überdecken und zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist eine Vegetationsstrategie von mindestens 100 cm Stärke vorzusehen. Eine dauerhafte Vitalität der Begrünung ist durch fachgerechte Pflege sicherzustellen.
 - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind für das jeweilige Grundstück spätestens in der nach Begründung der Baumreife folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Mäsen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - Im Zentrum des Geltungsbereiches wird eine öffentliche Fläche mit der Zweckbindung Quartiersplatz festgesetzt. Der Quartiersplatz ist mit der Zielsetzung eines Mehrgenerationenplatzes als zentrale gemeinschaftliche Freizeite zu gestalten. 70 % der gesamten Fläche des Quartiersplatzes dürfen zum Zweck der Platzgestaltung befestigt werden. Anlagen, die der beabsichtigten Nutzung dienen, wie Zuwegungen, Spiegeltische, Möblierung sind zulässig.
 - Anpflanzung von Bäumen
 - Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind standortgerechte, ausreichend hitze- und trockenstolerante und mögliche heimische Laubbäume unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenmeister beim Deutschen Städtebund und der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlen. „Stadtbäumearten im Klimawandel“. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Im Straßenraum der Granitstraße, sowie entlang des Fuß-/Radweges im Südwesten, sind an den Plan dargestellten Standorten Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität: Hst. 3xv, m.B. 3x/12/14.
 - Aus Gründen der Zuwegung oder der Leitungsführung können die Bäume ortsnah verschoben werden. Die dargestellte Gesamtzahl und die regelmäßige Ausrichtung ist einzuhalten. Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumstämme in einer Mindestgröße von 2,0 m x 3,0 m und 16 m² durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Baumguben sind vor Belastungen und Verdichtung zu schützen. Sollte das Volumen am Standort nicht erreicht werden, ist der Wurzelraum durch technische Möglichkeiten herzustellen.
 - Bei allen Pflanzungen sind bei Abgaben von Gehwegen, Erschließungsstraßen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extern zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Vegetationsstrategie beträgt 10 cm. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind nur Teilflächen der Hauptgebäude für technische Aufbauten, verglaste Flächen oder Flächen zur energetischen Nutzung soweit diese gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind.
 - Eingriffsausgleich
 - Der erforderliche Ausgleichbedarf wird nach dem Stopping festgelegt.
 - Pflege/Unterhaltung
 - Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließung folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
 - Bei Bauvorhaben mit mehr als 3 Wohneinheiten ist zum Baumtrag ein pfiffiger Freiflächengestaltungslan vorzulegen.
 - Solarenergetische Nutzung**
 - Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nützlichen Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmodultische).
 - Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmodultische angerechnet werden.
- Örtliche Bauvorschriften**
 - Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)
 - Dachgestaltung (Art. 81 BayBO)**
 - Die Dächer sind gemäß Planentwurf als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Neigung von 25° bis 45° bzw. als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 15° auszuführen.
 - Dächer mit einer Neigung von mehr als 10° sind mit Einrückungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedeckten, nicht glänzenden, schlechteleitenden Farben (Grau bis Schwarz) auszuführen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.
 - Dachgärten sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 30° zulässig. Sie sind als Satteldach- oder Schiefergärten auszuführen. Die abtrotzte Gesamtlänge der einzelnen Gärten darf max. 12 m betragen. Die Dachziegel aufweisen. Der Abstand vom Umgang muss mind. 1,80 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzahlbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.
 - Größere Dachaufbauten sind nur als Zwischengebäude mit Satteldach zulässig. Der Querschnitt darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorstehen. Der First des Zwischengebäudes muss mindestens 1,00 m unter dem des Hauptgebäudes liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Hauptgebäudes begrenzt.
 - Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Umgang von 1,80 m haben.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden. Bei Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig, sofern Sie die Oberkante der Atika nicht überschreiten oder zur Außenwand einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen.
 - Nebeneinander gebaute Garagen und Carports sind in einheitlicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 - Vollstamm-Holzhäuser, Fassaden, die überwiegend aus Stahl (z.B. Überseecontainer) bestehen oder Fassadenverkleidungen aus Weibech oder Ähnlichem sind unzulässig.
 - Leuchtmittel, gelbe oder reine Farböne oder reflektierende Materialien, die aus der Farbgebung der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.
 - Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen**
 - Einfriedungen sind nur als blickdichte (mind. 1,03 m) Holz- oder Stahlgitterzäune mit senkrechter Teilung oder geschichtete, Hecken aus Laubbäumen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbegrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Gitterzäune, Mauer- oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einfriedungen der Hinterblenden von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Schutzzäune an Terrassen bis zu einer Geländehöhe je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe. Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
 - Holzstapel dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten und nicht länger als ein Drittel der jeweiligen Grundstücksgrenze sein.
 - Die Sichtstrecke im Einrichtungs-/Kreuzungsbereich von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Befriedungen freizuhalten.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur jeweils nur bis zur Hälfte des Wasserspiegels zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze lediglich bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig.

- Hinweise**
 - Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodendenkmale**
Baudenkmale sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen.
Wer Bodendenkmäler aufführt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Bodenschutz**
Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zu schonen und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BImSchV wird hingewiesen. Beim Anstellen von im Planzeichnung festgesetzten Auffüllplätzen ist das Landratsamt Hof, Sachbereich, Wasserrecht und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.
 - Leitungs- und Baumzustandsabstände**
Hausliche gezielte Baupflanzungen in das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3. zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzuziehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.
 - Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz**
Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildblühendem Oberflächenwasser zu treffen (Höherlage von Lichtschichten, Kellerabgräben etc.) Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Soeköhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerabgräben sollen wasserdicht und mit Aufkantung, z.B. von Lichtschichten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementabdichtungsebene wird empfohlen.
Die Einleitung von Grundwasser und Schichtenwasser vorgelagert sind vom Bauherrn entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne“). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagesystem (Schichten- und Dachwasser von begrüntem Dachern und Teilgaragendecken) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.
 - Rückhaltung von Niederschlagswasser**
Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020 — zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserentwässerung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten. Auf die Erweiterungsplanung der Stadt Münchberg wird verwiesen.
 - Schallschutz**
Hausliche gezielte Baupflanzungen in das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3. zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzuziehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.
 - landwirtschaftliche Immissionen**
Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Beweinern, Nutzern bzw. Beweinern zu dulden.
 - Nachbarschutz**
Auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen. Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Gehölze bis zu 2,0 m Höhe — mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze, Gehölze über 2,0 m Höhe — mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze. Bei benachbarter landwirtschaftlicher Nutzung sind 4 m Grenzabstand für Bepflanzungen einzuhalten. Dies gilt nicht für Bepflanzungen, die längs einer öffentlichen Straße oder auf einem öffentlichen Platz gehalten werden, sowie für Bepflanzungen, die zum Schutz von Anhängern oder Böschungen oder zum Schutz einer Eisenbahn dienen.
 - Beleuchtung**
Aus Gründen des allgemeinen Ansehens sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als inertenfreundliche LED-Beleuchtungen auszuführen.
 - Örtliche Bauvorschriften**
Maßgebend kann belegt werden, wer vorläufig oder fähig ist in der Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zu überhandeln (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)).
 - Normen (DIN-Blätter)**
Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Blätter, können im Rathaus der Stadt Münchberg zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat von Münchberg hat mit Beschluß Nr. _____ in seiner Sitzung vom _____ die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Mechlenreuth-Nord“ beschlossen. Der Änderungsbeschluss am _____ 2021 enthält die folgenden Bestimmungen (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ 2021 hat in der Zeit vom _____ 2021 bis _____ 2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ 2021 hat mit Schreiben vom _____ 2021 in der Zeit vom _____ 2021 bis _____ 2021 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ 2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2021 bis _____ 2021 nach Bekanntmachung am _____ 2021 öffentlich ausgestellt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ 2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ 2021 bis _____ 2021 nach Bekanntmachung am _____ 2021 öffentlich ausgestellt.
- Der Stadtrat von Münchberg hat mit Beschluß Nr. _____ vom _____ 2021 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ 2021 als Sätzung beschlossen.
- Anzeige des Bebauungsplanes beim Landratsamt Hof mit Schreiben vom _____ 2021
- Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am _____ 2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 10 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.



Stadt Münchberg
Landkreis Hof

Neuaufstellung des
Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Nr. 47 – Mechlenreuth Nord II

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: eb
datum: 27.07.2021 Planstand: Vorentwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner byAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570