

Stadt Münchberg



BEBAUUNGSPLAN Nr. 48 „Revitalisierung ehemaliges Sägewerk“

Gemarkung Münchberg / Mechlenreuth

Stadt Münchberg
Regierungsbezirk Oberfranken

Begründung
Fassung vom 16.02.2022

Planungsbüro

Bayerische Wohnbau
Dreitannenriegelstr. 26
94469 Deggendorf
Tel.: 0991 – 405 980 81
Mail: info@bay-wb.de
Web: www.bay-wb.de



Projektmanagement

Nagl Projektmanagement
Eichenstr. 11
94560 Offenberg
Tel.: 0991 – 999 001
Mail: g.nagl@gmx.de





<u>TEIL A, BEGRÜNDUNG</u>	3
1. Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2. Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung	3
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	5
4.1 Lage und Abgrenzung	5
4.2 Topographie / Nutzung	6
4.3 Bodenverhältnisse	7
4.3.1 Baugrund	7
4.3.2 Altlasten	7
4.3.3 Grund- und Schichtenwasser	7
5. Bodenordnende Maßnahmen	7
6. Städtebauliches Konzept	7
7. Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.1 Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Grundstücksgrößen	8
7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse	9
7.2.3 Begrenzung von Wandhöhen	9
7.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten	11
8. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	11
8.1 Bauweise	11
9. Stellplätze, Garagen und Carports	11
10. Grünordnung	12
10.1 öffentliche Grünflächen	12
10.2 private Grünflächen	12
10.3 naturschutzrechtliche Belange	12
11. Solarenergetische Nutzung	14
12. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung	14
12.1 Dachgestaltung	15
12.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
13. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen	16
14. Erschließung	16
14.1 Verkehrserschließung	16
14.2 Versorgung und Entsorgung	17
14.2.1 Wasser- und Energieversorgung	17
14.2.2 Abwasserbeseitigung	17
14.2.3 Abfallbeseitigung	18
14.2.4 Fernmeldeanlagen	18
15. Immissionsschutz	18
15.1 Schallschutz allgemein	18
15.2 Schallschutz im Bereich des Bebauungsplanes	18
15.3 Geruchsmissionen	19



16.	Denkmalschutz	19
17.	Bodenschutz	19
18.	Örtliche Bauvorschriften	20



Teil A, Begründung

1. Planungsanlass und Planungserfordernis

Die Stadt Münchberg ist auf der Suche nach einem geeigneten Standort zur Errichtung einer Pflegeeinrichtung sowie eines Dienstleistungszentrum. Aus diesem Grund wurden mehrere Grundstücke der Stadt in Augenschein genommen und Machbarkeitsstudien erstellt. Zur Verwirklichung dieses Vorhabens stellt die Stadt Münchberg einen Bebauungsplan per Satzungsbeschluss auf.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Geltungsbereich von insgesamt 2,2 ha festgelegt.

2. Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung

Die Bevölkerungsentwicklung für den Landkreis Hof und die Stadt Münchberg prognostiziert insgesamt einen leichten Bevölkerungsrückgang, aber gleichzeitig eine Überalterung. Laut dem Bayerischen Landesamt für Statistik steigt die Zahl der pflegebedürftigen Personen bis 2035 deutlich an.

Das bestehende städtische Pflegeheim ist aus Altersgründen des Gebäudes zu ersetzen. Eine Sanierung ist nicht zielführend. Der gesetzliche Rahmen für das bestehende Heim kann nicht mehr erbracht werden. Die Seniorenwohnanlage der Diakonie wurde zudem 2021 geschlossen.

Um diesem Defizit entgegenzuwirken und auch in Zukunft die Versorgung der pflegebedürftigen Bürger in Münchberg sicherstellen zu können ist an dieser Stelle Handlungsbedarf geboten.

Aufgrund der erforderlichen Bettenzahl wurde der Flächenbedarf für eine Pflegeeinrichtung und ein Dienstleistungszentrum ermittelt. Um zu prüfen wo sich im Stadtgebiet ein geeigneter Standort befindet wurden seitens der Stadt Münchberg mehrere Grundstücke ermittelt und daraufhin untersucht.

Von den fünf geprüften Standorten stehen Teilgrundstücke an der „alte“ Sparnecker Straße zur Verfügung. In diesem Bereich befindet sich Leerstand zwischen dem Wohngebiet am Oderweg im Norden und dem Einzelhandel im Süden. Dennoch sind hier eine Pflegeeinrichtung sowie ein Dienstleistungszentrum am Rande der Innenstadt realisierbar. Für die nördlichen Flächen des Gebietes ist eine Wohnbebauung geplant.

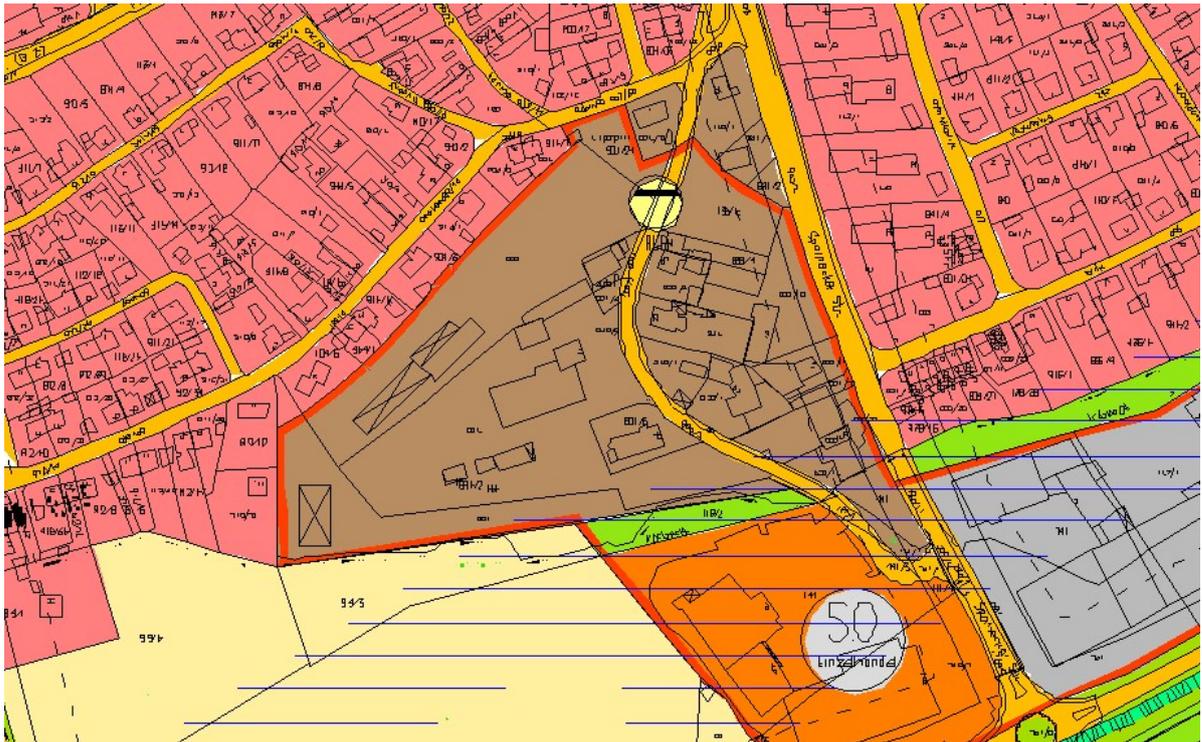


 Standort nicht geeignet  Standort geeignet

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 10. September 2021 sowie die bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B)

Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Das dargestellte Mischgebiet im Flächennutzungsplan wird im Süden erweitert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 2,2 ha.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Stadt Münchberg

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes. Das Planungsgebiet umfasst mittig gelegene Flurstücke und wird im Osten von der „alte“ Sparnecker Straße begrenzt, im Norden und Westen durch die Wohnbebauung am Oderweg. Im Süden grenzen das Sondergebiet für den Einzelhandel und Wiesenflächen an.

Der Geltungsbereich befindet sich am Rand des Innenstadtbereichs von Münchberg. Das Gebiet wird über eine neue Straße mit Anbindung an die „alte“ Sparnecker Straße erschlossen.



Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke oder deren Teilflächen: 903/45, 905, 909 in der Gemarkung Münchberg und 519/2, 519/3, 519/5 in der Gemarkung Mechlenreuth.

4.2 Topographie / Nutzung

Im nördlichen Bereich steigt das Gelände von Osten her marginal an, läuft eben weiter und fällt nach Westen hin wieder an. Im südlichen Bereich steigt das Gelände nach Westen hin leicht an. Das Gelände fällt von Norden nach Süden kontinuierlich ab. Im Süden verläuft der Käsbach dessen Ufer mit Gehölzen und Bäumen bewachsen ist. Das nördlich und südlich an den Bach angrenzende Gebiet ist bisher als Grünland bzw. Ackerfläche genutzt worden. Die leerstehenden Bestandsgebäude werden abgebrochen.



4.3 Bodenverhältnisse

4.3.1 Baugrund

Über den Baugrund bzw. die Bodenverhältnisse liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor.

4.3.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet betreffend der jetzigen Bebauung nicht bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen oder -verunreinigungen hervorkommen ist das Landratsamt Hof zu informieren.

4.3.3 Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage am Käsbach ist das Auftreten von Schichtenwasser im Untergrund oder hoch anstehendes Grundwasser nicht auszuschließen. In diesem wassersensiblen Bereich sind bei der Planung dementsprechend geeignete Maßnahmen vorzusehen.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Es ist beabsichtigt die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei wird es zu Änderungen der Grenzen kommen.

6. Städtebauliches Konzept

Mit der Revitalisierung der Brachfläche will die Stadt Münchberg ein Angebot für stationäre Pflege sowie eines Dienstleistungszentrum für z.B. Tagespflege, Apotheke, Sozialdienst, Arztpraxen oder ähnliches schaffen. Die kleinen Parzellen im nördlichen Bereich werden für Wohneigentum bereitgestellt. Das kleinere Gebiet wird vollflächig erschlossen.

Die Erschließung erfolgt über die „alte“ Sparnecker Straße. Im nördlichen Bereich schließt die neue Wohnbebauung an die bestehende Wohnbebauung an. Nach Westen hin werden die Grundstücke größer zu einer möglichen Bebauung mit moderaten Geschosswohnungsbauten. Damit soll die Nachfrage nach Eigenheimen aber auch Mietwohnungen bedient werden. Anschließend grenzen im Westen die Pflegeeinrichtung und im Süden das Dienstleistungszentrum inklusive Wohnungen an und runden das Konzept als Übergang zum Einzelhandel ab.



7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen sind festgesetzt als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Münchberg für die Weiterentwicklung dieses Stadtteils und sind daher unzulässig.

Um gestalterische Brüche zu vermeiden und eine fließende Linie zwischen den bestehenden Wohnbebauungen zur Pflegeeinrichtung hin zu ermöglichen sind die Parzellen im Mischgebiet 1 für einen mindestens zwei- bis dreigeschossigen Wohnungsbau zulässig.

Im Mischgebiet 2 ist für die Pflegeeinrichtung und das Dienstleistungszentrum mit Wohnungen eine viergeschossige Bebauung zur Unterbringung des Flächenbedarfs möglich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Um den unterschiedlichen Zielsetzungen gerecht zu werden, erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine differenzierte Festsetzung. Als Mindestmaß der Bebauung sind zur städtebaulichen Verträglichkeit mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl definiert. Ebenso werden die maximale Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse festgelegt.

7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl, Grundstücksgrößen

Der gemäß § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,6 wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die festgesetzte GRZ darf im Mischgebiet gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der GRZ überschritten werden.

Die Möglichkeit die Werte auszuschöpfen dient dazu, das Bauland effektiv nutzen zu können. Um im Mischgebiet 2.1 und 2.2 die benötigten Stellplätze etc. nachweisen zu können darf hier bis zu einem maximalen Wert von 0,8 der Fläche des Baugrundstücks überschritten werden. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, um die nötigen Stellplätze nachweisen zu können. Der Bau einer Tiefgarage ist an dieser Stelle aufgrund des wassersensiblen Bereiches in dem sich die Gebäude befinden und direkter Nähe zum Käsbach nicht geeignet.



7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im MI 1 soll ein Geschosswohnungsbau von mindestens zwei bis zu drei Vollgeschossen entstehen. Wohnnutzungen im Dachgeschoss sind zulässig, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht. Das dritte Geschoss darf eine maximal zulässige Fläche von 60% der Grundfläche nicht überschreiten.

Für das Mischgebiet 2.1 sind bis zu drei Vollgeschosse und für das Mischgebiet 2.2 bis zu vier Vollgeschosse zulässig.

7.2.3 Begrenzung von Wandhöhen

Insbesondere bei modernen Gebäudeformen mit sehr flachen Dachneigungen können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auswirken können.

Die maximale Wandhöhe (Wht) straßenseitig beträgt im Mischgebiet 1 bei:

Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 6,50 m
- Dächern von 34° bis 45° max. 4,00 m

Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 9,50 m;
- Dächern von 34° bis 45° max. 7,00 m
- Bei Pult- und Flachdächern ist straßenseitig das oberste Geschoss um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Die maximale Wandhöhe (Wht) beträgt im Mischgebiet 2.1 bei:

Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 11,50 m

Die maximale Wandhöhe (Wht) beträgt im Mischgebiet 2.2 bei:

Gebäuden mit drei Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 11,50 m

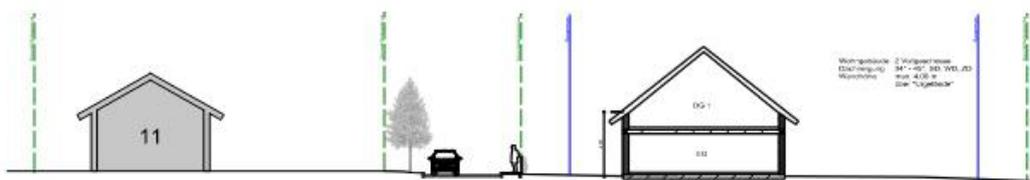
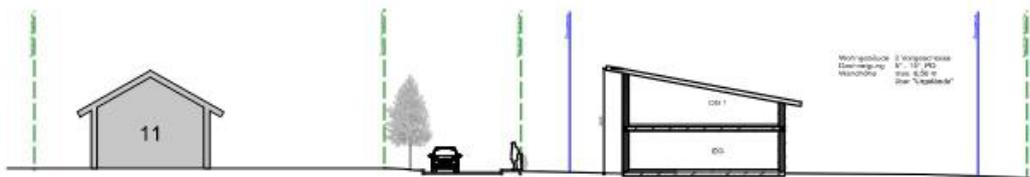
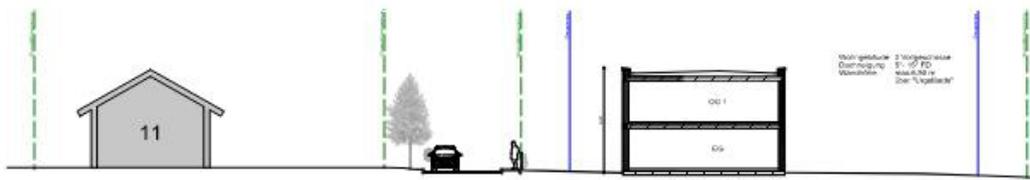
Gebäuden mit vier Vollgeschossen bei

- Dächern bis 34° max. 14,50 m

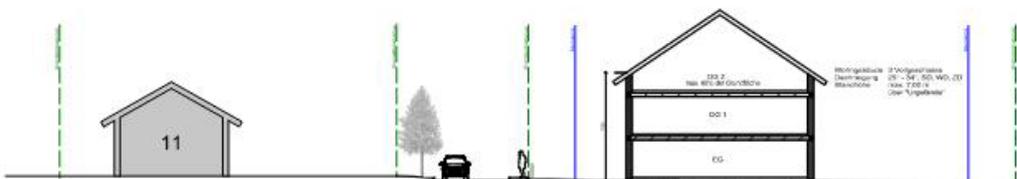
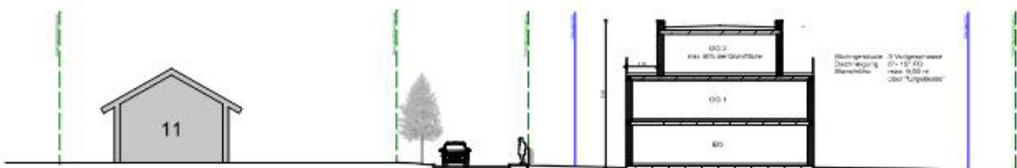
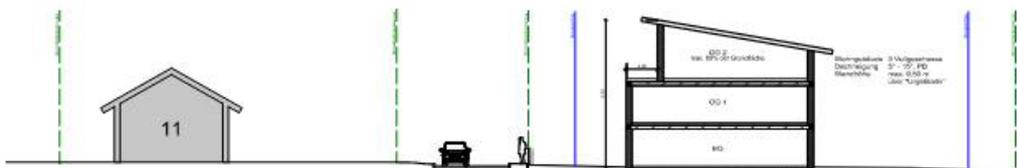
Unterer Bezugspunkt der Messung ist die Oberkante des natürlichen Geländes, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.



Schemaschnitt bei zwei Vollgeschossen (Mindestmaß):



Schemaschnitt bei drei Vollgeschossen:





7.2.4 Begrenzung der Wohneinheiten

Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen im Mischgebiet 1 werden auf max. 8 Wohneinheiten begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten bei drei Vollgeschossen wird auf max. 10 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt.

Diese Begrenzung ermöglicht zum einen die gewünschte Verdichtung, trägt jedoch auch der allgemeinen Siedlungsstruktur der Nachbarschaft Rechnung.

8. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

8.1 Bauweise

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet 1. Die Gebäude sind grundsätzlich ortsfest zu errichten. Bauliche Anlagen mit einem temporären Charakter sind nicht erwünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 3 m breite Zone, entlang der öffentlichen Fuß- und Radwegen ist eine mindestens 1 m breite Zone von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind dort ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m.

Die Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO), um eine effiziente Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhütten oder Geräteschuppen, sind gemäß den Festsetzungen der BayBO zu errichten.

9. Stellplätze, Garagen und Carports

Für das Mischgebiet 1 gilt folgendes:

Im Mischgebiet sind je Wohneinheit kleiner 80 m² ein Stellplatz und für Wohneinheiten größer 80 m² zwei Stellplätze nachzuweisen.

Alle 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 weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Für Carports gilt ein Abstand von 3,0 m.

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. Derartige Nutzungen widersprechen dem Charakter einer Nebenanlage und sind somit städtebaulich nicht erwünscht.

Tiefgaragen sind im Mischgebiet 1 zulässig.



Für das Mischgebiet 2 sind generell Stellplätze gemäß Anlage GaStellV zu errichten. Garagen, Carports oder ähnliches sind nicht zulässig.

10. Grünordnung

Das Konzept der Grünordnung sieht eine randliche Eingrünung des Baugebietes in Teilbereichen vor. Im Norden ist ein Grünstreifen zu der bestehenden Bebauung hin. Dieser Saum soll mit Büschen und Bäumen 3. Wuchsordnung bepflanzt werden. Im Westen im Teilbereich des Mischgebiet 2 grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen. Bei der Bepflanzung sind die erforderlichen Pflanzabstände zur landwirtschaftlichen Nutzung zu beachten.

Zum Käsbach hin ist bereits ein Gehölzsaum vorhanden. Diese ist bereits im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt.

Im Ausgleichsfläche zur Bebauung wird ein Teilbereich auf der südlichen Seite des Käsbach als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Straßenraum wird entlang der Haupterschließung mit Bäumen bepflanzt. In den privaten Freiflächen wird durch Pflanzgebote von Bäumen eine Durchgrünung geschaffen

10.1 öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sollen als blütenreiche extensive Wiesen angelegt werden und mit standortgerechten, ausreichend hitze- und trockenheitstoleranten und heimischen Laubbaumarten unter Berücksichtigung der Empfehlung des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und der von der bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“ bepflanzt werden. Dies sichert den mittelfristigen Erfolg der Pflanzungen und stärkt die biologische Vielfalt. In den Grünflächen, Gehweg entlang sollen Bänke zur Erholung aufgestellt werden.

10.2 private Grünflächen

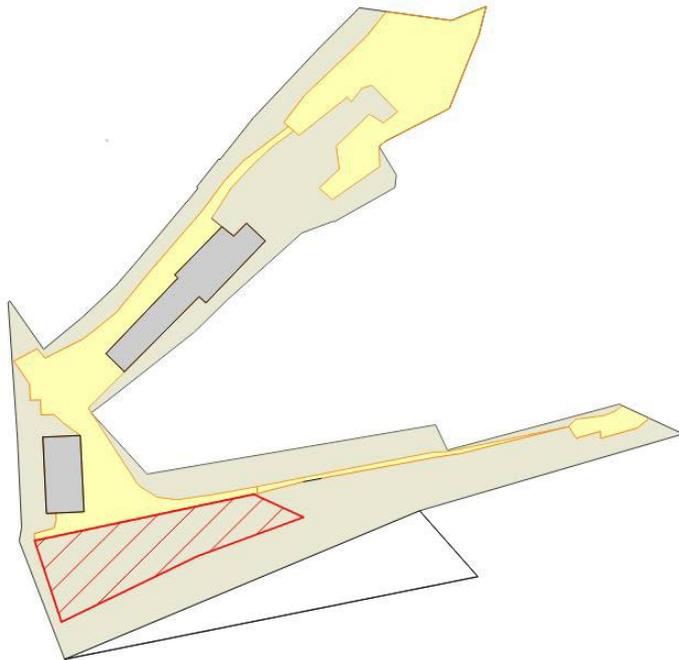
Es werden keine privaten Grünflächen festgesetzt. Um ein Mindestmaß der Durchgrünung und der Biodiversität zu sichern, werden Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Hier gilt, dass standortgerechte Laubbäume 3. Wuchsordnung oder regionaltypische Obstbäume zu pflanzen sind.

10.3 naturschutzrechtliche Belange

Für den Eingriff in der Natur und Landschaft wurde gemäß dem Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung folgende Flächen ermittelt:

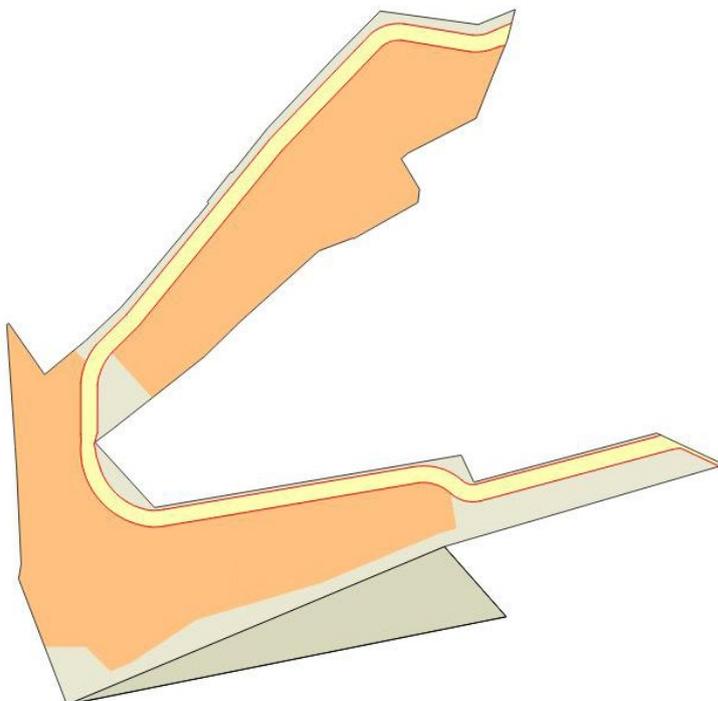


Versiegelte Flächen im Ist-Zustand: ca. 8.672 m²



Gebäude (grau): 1.333 m²
Straßen (gelb): 5.073 m²
Verdichtete Schotterflächen (schraffiert): 2.076 m²
Versiegelte Flächen Ist-Zustand gesamt: 8.672 m²

Versiegelte Flächen nach Berechnung GRZ maximal :



Bebauung: 12.653 x 0,6 GRZ max.= 7.592 m²
Straßen: 2.822 m²
Versiegelte Fläche maximal neu: 10.414 m²



Differenz der bereits versiegelten Fläche mit der maximal neuen Fläche:

$$10.414 \text{ m}^2 - 8.672 \text{ m}^2 = 1.742 \text{ m}^2$$

Aus der Schemadarstellung und den daraus resultierenden Berechnungen geht hervor, dass sich eine Differenz von 1.742 m² ergibt. Daher wird eine Fläche südlich des Baches seitens der Stadt Münchberg in der benötigten Größe zur Verfügung gestellt.

Durch die Entsiegelung bzw. Revitalisierung der derzeitigen Brachfläche wird eine deutliche Verbesserung hergestellt.

11. Solarenergetische Nutzung

Die Stadt Münchberg sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Hierzu sollen die CO₂-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich reduziert und Energie dezentral und erneuerbar erzeugt werden. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen in Neubaugebieten ist eine wesentliche Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels. Darüber hinaus dient die Maßnahme der Verbesserung der Luftqualität und Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Werden auf einem Dach Solarwärmeanlagen installiert, so kann der hiervon beanspruchte Flächenanteil auf die zu realisierende PV-Fläche angerechnet werden. Dies bedeutet, dass die Solarmindestfläche anteilig oder auch vollständig mit der Installation von Solarwärmekollektoren eingehalten werden kann. Da Solarwärmeanlagen zumeist nach dem Energiebedarf im Gebäude (Warmwasser, ggf. Heizungsunterstützung) ausgelegt werden, sollten die Bauherren bei Interesse an einer Solarwärmeanlage zunächst die erforderliche Kollektorfläche für die Solarwärmeanlage ermitteln und daraufhin die Dimensionierung der Photovoltaikanlage prüfen.

12. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen der Bauherren und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.



12.1 Dachgestaltung

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und Dacheindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Die Vorgaben zur Dachgestaltung stellen hier einen Kompromiss zwischen den regionaltypischen Gestaltungselementen und „modernen“ Bauformen wie Walmdächern des „Toskana-Typ“ dar.

Die Dächer sind 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. Steilere Dächer führen unweigerlich zu übergroßen Wandflächen, die sich störend auf das Ortsbild auswirken.

Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht 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.

Dächer mit einer Neigung von mehr als 10° sind mit Eindeckungen aus Dachziegeln, -steinen, Schiefer oder Blech in gedeckten, nicht glänzenden schieferfarbenen Farbtönen (Grau bis Schwarz) auszuführen, die der regionaltypischen Dachfarbe entsprechen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen.

Für Vordächer, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 30° zulässig. Sie sind als Satteldach- oder Schleppegauben auszuführen. Die addierte Gesamtbreite der einzelnen Gauben darf max. 1/3 der Trauflänge einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Ortgang muss mind. 1,80 m betragen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 2,50 m nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerchgiebel mit Satteldach zulässig. Der Querbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerchgiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt. Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortgang 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 Attika nicht überschreiten oder zur Außenwand einen Abstand von mind. 1,5 m aufweisen.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, sind nebeneinander gebaute Garagen und Carports in einheitlicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.

12.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Holzblockhäuser in Vollstammoptik oder Fassadenverkleidungen aus Blech oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende und grelle Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Ortsbild auswirken.



13. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Um den offenen, dörflichen Charakter zu sichern, werden Festsetzungen zu den Grundstückeinfriedungen getroffen. Diese Regelungen gelten sowohl gegenüber öffentlichen Flächen, als auch zwischen privaten Flächen.

Einfriedungen sind nur als blickoffene (mind. 1/3 offen) Zäune mit senkrechter Teilung oder geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einflechtungen oder Hinterblendungen von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind, zum Schutz der Privatsphäre, Sichtschutzwände an Terrassen max. 2,0 m Höhe.

Holzstapel dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 1,2 m ebenfalls nicht überschreiten. Die Sichtdreiecke im Einmündungs- von Straßen sind von Zäunen, Stapeln und Bepflanzungen freizuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschieds zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind an der Grundstücksgrenze lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

14. Erschließung

Es ist beabsichtigt, da Areal in einem Abschnitt zu erschließen.

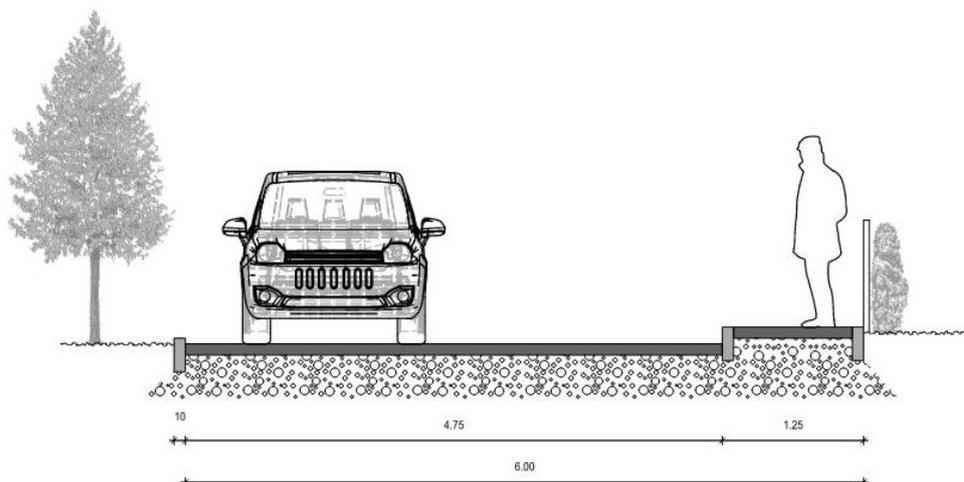
14.1 Verkehrserschließung

Die Hupterschließung erfolgt im Osten über die „alte“ Sparnecker Straße als Ringerschließung.

Für die Hupterschließung ist ein Regelquerschnitt von 6,00 m.

Die Nebenstraße hat eine Fahrbahnbreite von 4,75 m.

Der Gehweg im Baugebiet wird mit einer Breite von 1,25 m ausgeführt.





14.2 Versorgung und Entsorgung

14.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption des Leitungsnetzes zu beachten.

14.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Münchberg eingeleitet werden. Das Abwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage des Abwasserverbandes Saale in Hof zugeleitet.

Schmutzwasser

Das gesamt Schmutzwasser des Baugebietes wird voraussichtlich in östliche Richtung in das öffentliche Kanalnetz geleitet.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser des Einzugsbereiches aus Straßen, Dach- und befestigten Flächen wird in einem Regenwasserkanal parallel zum Schmutzwasserkanal abgeleitet. Innerhalb der Grünfläche wird ein Regenrückhaltebecken ausgebildet. Das Regenrückhaltebecken ist einzufrieden. Der Drosselauslauf aus dem Regenrückhaltebecken wird in den südlich entlanglaufenden Käsbach eingeleitet. Ein Wasserrechtsverfahren ist durchzuführen. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen.

Regelung von Niederschlagswasser

Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wildabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (z.B. Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.) Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden, sind vom Bauherren entsprechende Maßnahmen für das Gebäude zu treffen (z.B. Ausbildung einer „weiße Wanne“). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

Rückhaltung von Niederschlagwasser

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften. Es kann z.B. der Nutzung zur Gartenbewässerung zugeführt werden. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ – Merkblatt der DWA M153 – zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes vom Trinkwasser regelmäßig zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass Zisternen in der Regel Elemente einer Regenwasserbewirtschaftung sind. Sofern sie auch der Regenrückhaltung dienen soll, ist dies bei der Bauausführung gesondert zu berücksichtigen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg wird verwiesen.



14.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

14.2.4 Fernmeldeanlagen

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird der Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollte im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

15. Immissionsschutz

15.1 Schallschutz allgemein

Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind in der Bauleitplanung unter anderem die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Der Lärmschutz als wichtiger Teil wird für die Praxis durch die DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, konkretisiert. Die DIN 18005 - Beiblatt 1 sieht für ein Mischgebiet (MI) schalltechnische Orientierungswerte von 60 / 50 dB tags / nachts vor.

Im westlichen und nördlichen Bereich befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung in Form einer Siedlung. Im östlichen Bereich befindet sich eine schon seit langem stillgelegte Autowerkstatt. Eine Wiederaufnahme der Betriebsstätte ist nicht geplant. Im südöstlichen Bereich grenzt ein Supermarkt an. Dieser befindet sich in ausreichender Entfernung zum neu geplanten Dienstleistungszentrum. Zudem hat der Supermarkt nur tagsüber Betrieb. Im inneren des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Milchhalle. Diese wurde bereits vor Jahrzehnten stillgelegt und seitdem als Lagerhalle für Geräte und Fahrzeuge genutzt.

Insgesamt ergeben sich aus der umliegenden Bebauung für das Mischgebiet keine immissionstechnischen Probleme bzw. Konflikte mit der Nachbarbebauung.

15.2 Schallschutz im Bereich des Bebauungsplanes

Im westlichen und nördlichen Bereich befindet sich eine kleinteilige Wohnbebauung in Form einer Siedlung. Im östlichen Bereich befindet sich eine schon seit langem stillgelegte Autowerkstatt. Eine Wiederaufnahme der Betriebsstätte ist nicht geplant. Im südöstlichen Bereich grenzt ein Supermarkt an. Dieser befindet sich in ausreichender Entfernung zum neu geplanten Dienstleistungszentrum. Zudem hat der Supermarkt nur tagsüber Betrieb. Im Inneren des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Milchhalle. Diese wurde bereits vor Jahrzehnten stillgelegt und seitdem als Lagerhalle für Geräte und Fahrzeuge genutzt.

Insgesamt ergeben sich aus der umliegenden Bebauung für das Mischgebiet keine immissionstechnischen Probleme bzw. Konflikte mit der Nachbarbebauung.



15.3 Geruchsimmissionen

Die von den westlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend der Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung und von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

16. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

17. Bodenschutz

Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Es wird empfohlen, im Zuge der Erschließungsplanung ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept zu erstellen und die Arbeiten bodenkundlich zu begleiten. Die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind einzuhalten. Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. In den neu zu bebauenden Bereichen sind der Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte, wenn möglich, innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Für den Ausbau bedeutet das, dass bei entsprechend tiefen Bodeneingriffen ggf. mindestens drei Bodenschichten (Ober-, Unterboden-, Untergrund-Horizonte) getrennt behandelt und verwertet werden müssen. Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind einzuhalten.



Dieses Regelwerk beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

18. Örtliche Bauvorschriften

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).