

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

Table with 2 columns: Symbol and Description. Rows include 'Nutzungsschablone' (WA I, WA II, WA III), 'Grundflächenzahl', 'Anzahl der Vollgeschosse', 'Grundfläche', and 'Anzahl der Vollgeschosse' for each category.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 15 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.11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Verkehrsbenutziger Bereich
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Geh- und Radweg
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Weg für die Land- & Forstwirtschaft
- Umgrünung der Flächen für gemeinschaftliche Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
- Grünfläche, öffentlich
- Spielstationen
- Verkehrsbegrünung
- 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 Verkehrung zum Schutz gegen schädli. Umweltwirkungen

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- Geplanter Lärmschutzwall, Oberkante 4 m über Gelände
- Kartiertes Biotop
- vorgeschlagene Parzellierung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Wanderweg
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Anforderung gem. DIN 4109 (2016): Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsunterkünften, Unterrichts- und Ämtern.
gesamtes bewertetes Bau-Schallschwingmaß R_w,ges in dB La - 30
Mindestens einhalten ist: R_w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichts- und Büroräume und Ämtern. Bei Schlafzimmern sind ab einem möglichen resultierenden Außenlärmpegel nach DIN 4109/2016:01 von La 68 dB(A) (entspricht einem Beurteilungspegel von nahezu 65 dB(A) außer vor dem Fenster) zur Nachrüstung schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn Alternativen (z. B. Raumorientierung) nicht möglich sind.

PRÄAMBEL

Die Stadt Münchberg erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzes (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Verfassung (BayVerf), des § 11 des Bundesbaugesetzes (BauBstättG) und Art. 4 des Bayerischen Verfassungsgesetzes (BayVerfStättG) den Bebauungsplan 'Mechlenreuth Nord II' als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht. Mit der Neuaufstellung tritt der rechtskräftige Bebauungsplan „Mechlenreuth Nord“ außer Kraft.

WEITERE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Die Baufächer sind festgesetzt als 'Allgemeines Wohngebiet' gemäß § 4 BauNVO: Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbauzentren und Tankstellen sind unzulässig.
1.2 Im WA I und WA 2 sind "Tiny-House"-Gebäude unzulässig.
1.3 Im WA 3 sind Wohngebäude nur zulässig, wenn Sie dem dauerhaften Wohnen dienen.

Örtliche Bauvorschriften

8 Dachgestaltung (Art. 81 BayVO)

- 8.1 Dächer sind gemäß der Neuaufstellung als Stab-, Zelt- oder Walmächer mit einer Neigung von 25° bis 45° bzw. als Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung von 5° bis 15° auszuführen.
8.2 Dächer mit einer Neigung von mehr als 10° sind mit Eindeckungen aus Dachziegel-, -steinen, Schiefer oder Blech in Eindeckungen nicht gläsernen, sicherheitsrelevanten Fassaden (Streu-Schwerer) auszuführen. Dächer bis zu einer Neigung von 10° sind zu begrünen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Dächer zwischen Gebäuden sind Eindeckungen aus Sicherheitsglas zulässig.
8.3 Dachgebäude sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 30° zulässig. Sie sind als Stabdach- oder Schrägdach auszuführen. Die adäquate Gesamtlänge der einzelnen Giebeln darf max. 1/2 der Traufbreite einer Dachseite aufweisen. Der Abstand vom Giebel zum Giebel 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. Große Dachaufbauten sind nur als Zweistöckiges mit Stabdach zulässig. Der Querschnitt darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vortreten. Der First des Zweistöckiges muss mindestens 1,20 m unter dem des Hauptausbaus liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Hauptausbaus begrenzt.

- 9 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
9.1 Vollstamm-Holzhäuser, Fassaden, die überwiegend aus Stahl (z.B. Überseeckern) bestehen oder Fassadenverkleidungen aus Wollstein oder Ähnlichem sind unzulässig.
9.2 Leuchtdächer, groß- oder reine Funktion- oder reflektierende Fassaden, die aus der Farbhelligkeit der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.

- 10 Einfriedungen, Aufschaltungen und Abgrünungen
10.1 Einfriedungen sind nur als blockierende (mind. 1/3 offen) Holz- oder Stabstülprahmen mit senkrechter Teilung oder geschnittene, Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einfriedungen aus Hinterblenden von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen sind Sichtzäune an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 30 m und max. 2,0 m Höhe über Gelände und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht überschreiten.
10.2 Holzstaketenzäune sind unzulässig.
10.3 Die Sichtdächer im Einmündungs-/Kreuzungsbereich von Straßen sind von Zäunen, Stäpeln und Befestigungsflächen zu trennen.
10.4 Die Aufschaltung und Abgrünungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände nur jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschiedes 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.

- 11 Denkmalschutz - Bodendenkmal / Bodenerunde
11.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) zu befolgen.
11.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) zu befolgen.
11.3 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) zu befolgen.

- 12 Bodenschutz
12.1 Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zu trennen und wieder einzubauen, bzw. einen anderen ordnungsgemäßen Vorerbau mit Nährstoffgehalt zuzuführen.
12.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) zu befolgen.

- 13 Rettungs- und Baumschutzbestimmungen
13.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Baumschutzgesetzes (Art. 14 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.
13.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Baumschutzgesetzes (Art. 14 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.

- 14 Regelung des Wasserrückflusses / Grundwasserschutz
14.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Grundwasserschutzgesetzes (Art. 14 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.
14.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Grundwasserschutzgesetzes (Art. 14 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.

- 15 Rückhaltung von Niederschlagswasser
15.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Niederschlagswasserrückhaltgesetzes (Art. 15 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.
15.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Niederschlagswasserrückhaltgesetzes (Art. 15 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.

- 16 Schallschutz
16.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Schallschutzgesetzes (Art. 16 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.
16.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Schallschutzgesetzes (Art. 16 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.

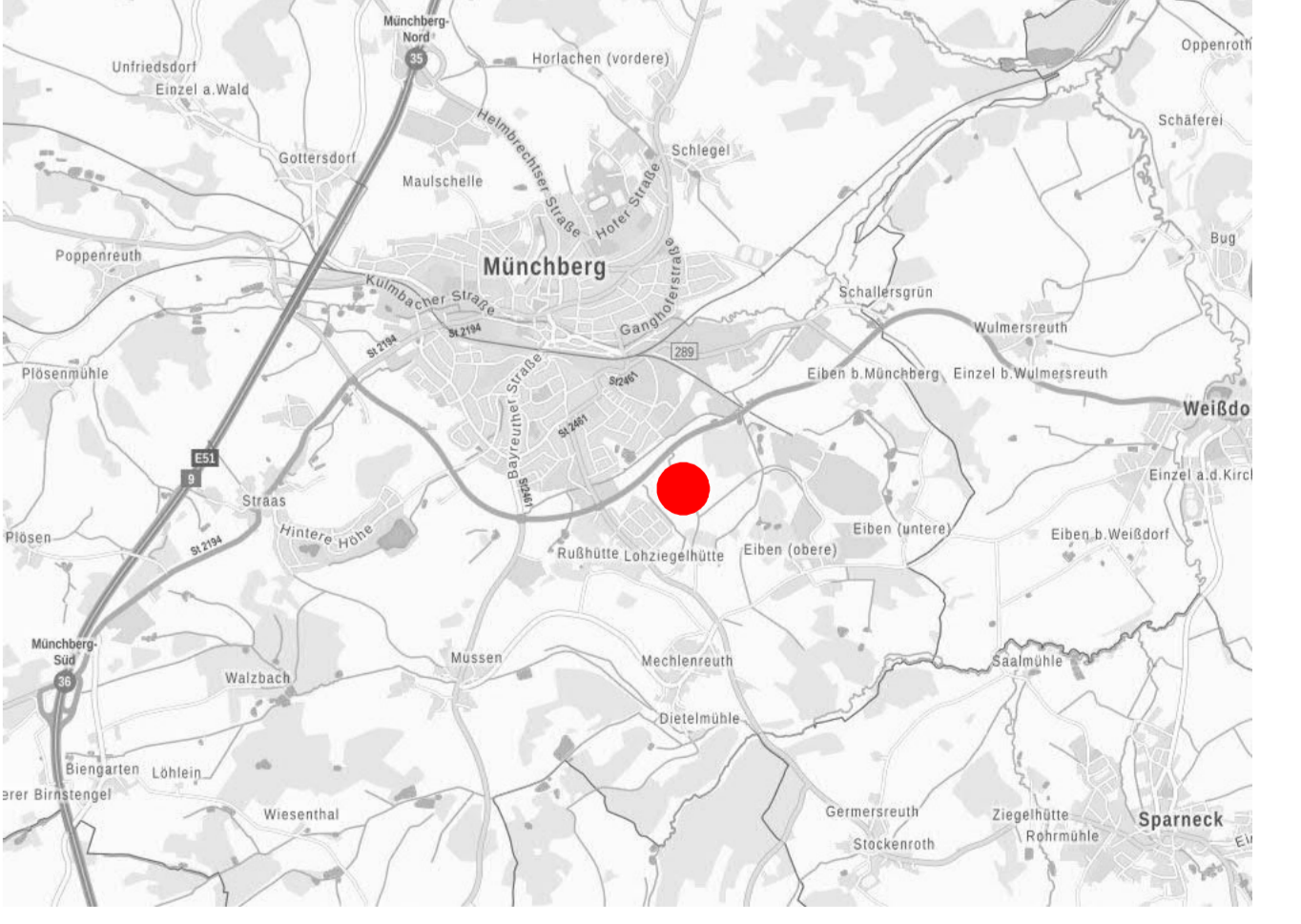
- 17 Landwirtschaftliche Immissionen
17.1 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Landwirtschaftlichen Immissionsgesetzes (Art. 17 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.
17.2 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Bestimmungen des Landwirtschaftlichen Immissionsgesetzes (Art. 17 Abs. 1 BauNVO) zu befolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Münchberg hat in seiner Sitzung vom 11.11.2020 die Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan 'Mechlenreuth Nord II' beschlossen.
B. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darstellung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2021 hat in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 nach Bekanntmachung am 29.07.2021 stattgefunden.
C. 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 27.07.2021 hat mit Schreiben vom 29.07.2021 in der Zeit vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 stattgefunden.
D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2021 in der Zeit vom 18.10.2021 bis 19.11.2021 beteiligt.

- gez. Christian Zuber, Bürgermeister, Stadt Münchberg den 17.01.2022

Übersichtsplan



Stadt Münchberg
Landkreis Hof

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

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: eb
datum: 14.12.2021 Planstand: Satzungsbeschluss

Eckhard Bökenbrink Plänen & Beraten Stadtplanner by AK. Büro für städtebauliche Planung & Beratung, Schloß-Str. 9, 90562 Kalchreuth, Tel: 0911/3682572, Fax: 0911/3682570