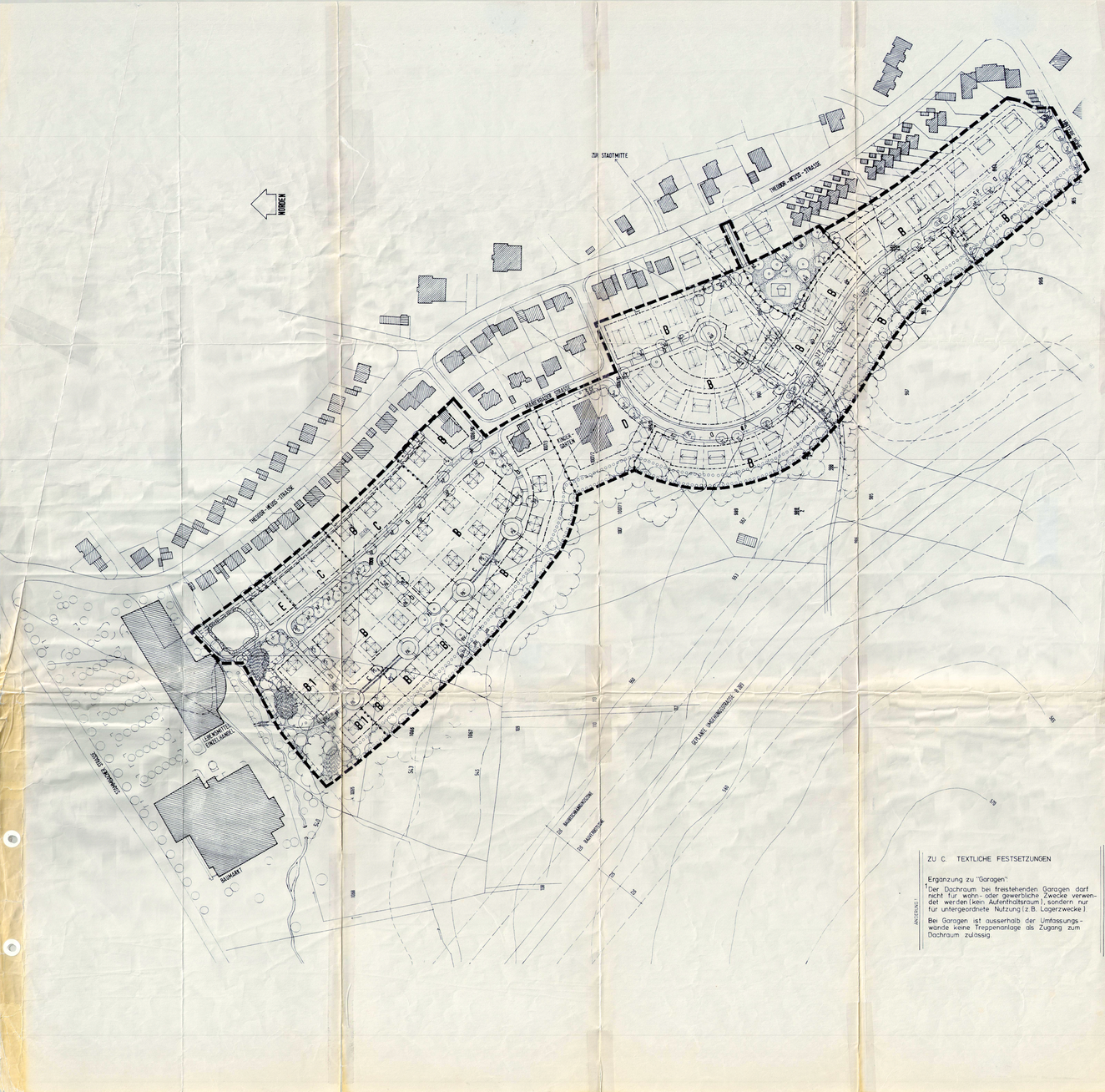

A. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Öffentliche Verkehrsflächen

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Fahrbahn

2.3 Verkehrsberuhigte Wohnstraße

2.4 Fußweg, Gehweg

2.5 Öffentliche Stellplätze (beispielhafte Darstellung der Anordnung) für KFz mit Angaben der Stellplatzanzahl

2.6 aufzulassender Feldweg

3. Baugrenzen, Stellung der Hauptgebäude

3.1 Baugrenze

3.2 Hauptfirstrichtung bezogen auf die Gebäudelängsseite

3.3 Wie vor, jedoch längs oder quer zur Baugrenze

4. Grünflächen, Begrünung

4.1 Öffentliche Grünfläche

4.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

4.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)

4.4 Fläche zur Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser

4.5 Vorhandene Bäume, die zu erhalten sind

4.6 Zu pflanzende Bäume mit festgesetztem / variablem Standort

4.7 Gehölzgruppen

4.8 Zu pflanzender Baum mit Bindung bezüglich Art/Sorte

AC	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
AH	Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
AP	Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
BV	Betula verrucosa	Birke
PA	Prunus avium	Vogelkirsche
PS	Prunus serrgenii	Bergkirsche
TC	Tilia cordata	Winterlinde

4.9 Kinderspielplatz

5. Garagen/Stellplätze, Zufahrten

5.1 6 ST Umgrenzung der Fläche für Stellplätze mit Angabe der Anzahl

5.2 8 GGa Umgrenzung der Fläche für Gemeinschaftsgaragen mit Angabe der Anzahl

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 z.B. 10 / 4 Maßangabe in Metern

6.2 Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung

6.3 Kennzeichnung der Quartiere mit unterschiedlicher Nutzung (s. textliche Festsetzungen)

6.4 z.B. B Kennzeichnung der Straßen- und Wegetypen

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen

2. Vorschlag zur Teilung der Grundstücke

3. Vorhandene Hauptgebäude

4. Vorhandene Nebengebäude

5. Vorschlag für die Gebäudeanordnung

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung*

Allgemein gültig (Hauptsatz): zul. Dachform: SD, WD, KWD, MSD, nicht FD, PD. Ansonsten siehe nachfolgend!

1.1 Die Art der baulichen Nutzung in Baugebiet ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das in folgenden unter 1.2 angegebene höchstens zulässige Maß der baulichen Nutzung nimt nur zu, wenn sich aus anderen Festsetzungen (z.B. Baugrenzen o.ä.) nicht ein geringeres zulässiges Maß der baulichen Nutzung ergibt

1.2 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Quartiere:

1.2.1 Reihenhäuser (A) : durch 2. Änderung entfallen !

1.2.5 Kirchliches Gebäude (E)

WA	Höhe max 7,5 m (Firsthöhe)
0,4	0,6
o	Dächer: FD, PD (DN ≥ 8°)

Zulässig ist eine Anlage für kirchliche Zwecke mit den dazugehörigen Freiflächen und Stellplätzen.

1.2.2 Wohnhäuser (B)

WA	II
0,4	0,8
	geneigte Dächer siehe C.1.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Ausführung E+D 35°-45° bei Ausführung E+D 20°-35°Ein Kniestock bis 0,75 m ist nur bei E+D zulässig.
Garagen: eingeschossig, Dachneigung wie Hauptgebäude oder Flachdach.*

0,75 bei 12.2.1 u 12.2.1
0,50 bei 12.2.1, 12.3=12.4

Kniestock — UK Fusspfette — OK Rohdecke

1.2.1 Wohnhäuser (B1) zul. Dachform (Hauptsatz): SD, WD, KWD, MSD, zusätzl. PD mit Dachneigung 10° bis nicht 20°

Wie vorstehend 1.2.2 Wohnhäuser (B), jedoch zusätzlich PD mit Dachneigung 10° bis nicht 20°

1.2.3 Wohnhäuser (C)

WA	I
0,4	0,8
	geneigte Dächer siehe C.1.

Zulässig sind zwei Vollgeschosse Die zulässige Dachneigung beträgt bei Ausführung E+D 35°-45° bei Ausführung E+D 20°-35°Ein Kniestock bis 0,50 m ist nur bei E+D zulässig
Garagen: eingeschossig, Dachneigung wie Hauptgebäude oder Flachdach.*
Hauptfirstrichtung parallel zur Strasse.

1.2.4 Kindergarten (D)

WA	Höhe max 10m (Firsthöhe)
0,4	0,6
o	geneigte Dächer siehe C.1.

Zulässig ist ein Kindergarten mit den dazugehörigen Freiflächen
Garagen: eingeschossig, Dachneigung wie Hauptgebäude oder Flachdach.*

1.3 Grundstücksgröße

Für den Bereich B sind nur Grundstücke von 600 bis 1300 qm Größe zulässig.
Für den Bereich C sind höchstens 650 qm zulässig.
Die Mindestbreite der Grundstücke wird hier auf 11 m festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Material für Dachdeckung: Schiefer, Kunstschiefer, Ziegel und Dachsteine in dunklen Tönen, sowie Metallblechdeckung in Grautönen und Kupfer

2.1.2 Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Gauben sind mindestens 1,5 m von den Giebelwänden entfernt anzuordnen.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Material für Außenwände:
Putz in hellen Farbtönen. Holzverkleidung ist zulässig, sobald nicht mehr als 1/3 der Fassadenfläche davon überdeckt wird. Andere Materialien wie z.B. Waschbeton, Faserzementplatten, Kunststoffe aller Art, etc. sind nicht zugelassen.
Häuser mit tragenden Konstruktionen aus Holz sind zulässig.
Eine Fassadenbegrünung (auch teilweise) ist erwünscht.

2.2.2 Fenster sind nur in stehenden Formaten (oder Vielfache) zulässig. Großformatige Fensterflächen sind in diesem Sinne zu unterteilen.
Das gilt auch für Fenster in Dachgauben. — DURCH 2. ÄNDERUNG ENTFALLEN !

2.2.3 Bei Ausführung von Doppelhäusern und der im Plan dargestellten Gebäudegruppen sind diese mit gleicher Dachneigung, gleicher Traufhöhe, gleicher Firsthöhe und einheitlichem Dachdeckungsmaterial auszuführen.

3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

3.1 Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden ist max. 0,30 m über dem natürlichen Gelände zulässig (hangseits gemessen).

3.2 Als maximale Geschoßhöhe ist 3,00 m zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Quartiere (D) und (E) = Kindergarten u. kirchl. Gebäude !

3.3 Gebäude der Bereiche B und C dürfen eine max. Höhe (Firsthöhe) von 9,5 m nicht überschreiten (hangseits gemessen).

4. Nebenanlagen

4.1 Bei Einzelhäusern sind Geräteräume in den Garagenbaukörper zu integrieren, oder als gestalterische Einheit mit diesem zu errichten. Freistehende Geräteräume sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

4.2 Eine freie Aufstellung von Mülltonnen ist nicht zulässig. Mülltonnen sind mit einem Sichtschutz zu umgeben. (Begrünte Holzkonstruktionen oder Hecken in Containerhöhe).

4.3 Nebengebäude müssen einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5. Garagen/Stellplätze

Es sind jeweils 2,0 Garagen/ Stellplätze pro Wohneinheit herzustellen.
Bei Garagen ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mind. 5,0 m einzuhalten.
Auf Garagen mit Flachdach ist eine dauerhafte Dachbegrünung in geeigneter Form vorzunehmen.

6. Einfriedungen

6.1 Straßenseitige Hecken sind zulässig.
Maschendrahtzäune dürfen nur straßenseitig verdeckt in Hecken verwendet werden und dürfen deren Höhe nicht überschreiten.
Holzzäune mit senkrechter Lattung zwischen Beton- oder Holzpfeilern sind zulässig.
Zäune mit schräger oder horizontaler Lattung bzw. Gliederung, sowie Mauern sind nicht zulässig.

6.2 Straßenseitige Einfriedungen dürfen nicht von anderen baulichen Anlagen unterbrochen werden.

6.3 Die Vorbereiche vor Garagen oder Stellplätzen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auf eine Tiefe von 5,00 m nicht eingezäunt werden.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig, sofern diese ausschließlich Wohnzwecken dienen.

8. Verkehrsflächen

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Die Ausbildung der Straßen und Wege ist nach den nebenstehenden Festsetzungen 'Straßen und Wege' durchzuführen.
Stellplätze, Gehwege und Seitenstreifen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

8.2 Private Verkehrsflächen
Pkw-Stellplätze und Hofeinfahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen).

9. Grünordnung

9.1 Grundstücksfreifläche
Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
Bei der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind zu mindestens 1/3 standortheimische Arten zu berücksichtigen (siehe Artenliste unter 9.3).
Nadelgehölze mit grauer bis bläulicher Färbung dürfen nicht verwendet werden.
Spätestens im ersten Jahr nach Bezug ist auf je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und durch entsprechende Pflege zu erhalten. Dieser Baum muß zum Pflanzzeitpunkt mindestens folgende Qualität haben: 3 mal verpflanzt, StU 14-16 cm

9.2 Leitpflanzen
Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Leitbaumarten festgesetzt.
Von den festgesetzten Baumstandorten sind lediglich geringfügige Abweichungen zulässig. Bei variablem Standort ist das Prinzip der Anordnung der dargestellten Art und Weise beizubehalten.
Auf privaten Grundstücken sind die Leitbäume gemäß 9.1 anzupflanzen und zu erhalten. Sie sind auf die unter 9.1 geforderte Baumanzahl anrechenbar.

9.3 Randeingrünung
Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht ein Pflanzgebot für die Randeingrünung des Baugebietes.
Es ist eine mindestens dreireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Menge 2,5 Gehölze je lfd. m Grundstücksbreite). Im Abstand von 15 bis 20 m sind darin einzelne Bäume oder Baumgruppen anzuordnen.
Hierfür sind die nachfolgend aufgelisteten Arten in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Artenliste:

Bäume 1. Ordnung (Pflanzqualität mind.: H, StU 8-10 od. Hei., 250-300)

Stieleiche – Quercus robur
Bergahorn – Acer pseudoplatanus
Spitzahorn – Acer platanoides
Winterlinde – Tilia cordata
Esche – Fraxinus excelsior
Vogelkirsche – Prunus avium

Bäume 2. + 3. Ordnung (Pflanzqualität mind.: H, StU 8-10 od. Hei., 250-300)

Feldahorn – Acer campestre
Sandbirke – Betula verrucosa
Schwarzerle – Alnus glutinosa
Knack-Weide – Salix fragilis
Vogelbeere – Sorbus aucuparia
Traubenkirsche – Prunus padus
Espe – Populus tremula
Hainbuche – Carpinus betulus
Apfelbaum – Malus silvestris und Kultursorten
Birnbaum – Pyrus communis und Kultursorten
Kirsche/Pflaume – Prunus Kultursorten

Sträucher (Pflanzqual. mind.: Str., 2xv, 60-100)	Sträucher (Pflanzqual. mind.: Str., 2xv, 100-150)
– Schlehe – Prunus spinosa	– Hasel – Corylus avellana
– Holunder – Sambucus nigra	– Weißdorn – Crataegus monogyna
– Schneeball – Viburnum opulus	– Crataegus laevigata
– Kornelkirsche – Cornus mas	– Faulbaum – Frangula alnus
– Heckenrose – Rosa canina	– Kreuzdorn – Rhamnus catharticus
– Sauerdorn – Berberis vulgaris	– Palm-Weide – Salix caprea
– Roter Hartriegel – Cornus sanguinea	
– Pfaffenhütchen – Euonymus europaea	
– Rainweide – Ligustrum vulgare	
– Heckenkirsche – Lonicera xylosteum	
– Berg-Johannisbeere – Ribes alpinum	
– Purpur-Weide – Salix purpurea	
– Feldrose – Rosa arvensis	

9.4 Ausgleichsfläche
Auf der im Plan festgesetzten Fläche sind standortheimische Gehölzgruppen gemäß Artenliste unter 9.3 (Menge 7 Stck. je 10 m² anzupflanzen).
An den gekennzeichneten Stellen sind Mulden zur Sammlung und Versickerung von Regenwasser anzulegen.

10. Öffentliche Grünflächen

10.1 Öffentliche Grünflächen sind landschaftlich zu gestalten und überwiegend mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

10.2 Straßenbegleitende Grünflächen, insbesondere auch Baumscheiben sind mit geeigneten niedrigen Gehölzen oder Stauden in angemessener Artenvielfalt zu bepflanzen.

10.3 Der Kinderspielplatz ist entsprechend nach DIN 18034 zu gestalten.

11. Denkmalschutz

Bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

12. Baugrund, Dränage, Grund- und Hangwasser

Bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes ist das hydrogeologische Gutachten vom 29.01.1997 und der Aktenvermerk vom 05.02.1997 des Ing.-büros Asdecker zu berücksichtigen und die darin enthaltenen Auflagen einzuhalten.
Gutachten und Aktenvermerk sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die vorhandene Dränleitung entlang der Nordseite des Neubaugebietes ist funktionsfähig zu erhalten. Sie darf nicht geschlossen oder zerstört werden. Hierzu ist die Lage dieser Dränleitung festzustellen und in die Planunterlagen aufzunehmen.
Sollten tiefe Kanäle in den Felshorizont einschneiden, dann ist die Kanalgrube in einem Abstand von rund 25 m bis zur Oberseite des Felshorizontes mit wenigstens 2,0 m breiten 'Lehmdichtsperren' aufzufüllen, damit der Kanalgraben nicht als zusätzliche Entwässerung wirkt.

13. Regenrückhalteteich

Fläche für Regenrückhalteteich

D. VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.10.03, 24.11.03 und 15.06.03 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.02.04, 15.03.02 u. 26.01.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanänderungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 19.01.04 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Bau GB in der Zeit von 02.02.04 bis 02.03.04 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanänderungsplanes in der Fassung vom 19.01.04 wurden die betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Bau GB in der Zeit vom 02.02.04 bis 02.02.04 beteiligt.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 18.03.04 den Bebauungsplan der Stadt Münchberg zur Änderung des Bebauungsplanes Nr 11 für den Bereich Marienbader Straße nach der Zeichnung und der Begründung des Stadtbauamtes Münchberg vom 15.08.03, geä. bzw. erg. am 19.01.04, als Satzung beschlossen. Dieser Beschluß des Stadtrates wurde am 25.06.04 bekannt gemacht.

Ab dem Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplanänderungsplan damit in Kraft getreten.

Münchberg, den 01.07.04

(Siegel)

1. Bürgermeister

HINWEIS

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung wird der 1. Bebauungsplan-Änderungsplan, in Kraft seit 08.01.2000, aufgehoben !

STRASSEN UND WEGE, 1 : 10

a SAMMELSTRASSE
1.50m GEHWEG
2.00m LANGSSTELLPLÄTZE
BÄUME IN BAUMSCHEIBEN
5.50m FAHRBAHN
1.50m GEHWEG

b ANLIEGERSTRASSE (WOHNSTRASSE)
0.75m MEHRZWECKSTREIFEN
3.50m FAHRBAHN-VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
0.75m MEHRZWECKSTREIFEN

c NOTÜBERFAHRT + FUSSWEG ZUR LANDSCHAFT
1.00m SCHOTTERRASEN
2.00m FUSS-/RADWEG
1.00m SCHOTTERRASEN

STADT MÜNCHBERG
BEBAUUNGSPLAN NR.11 'MARIENBADER STRASSE' MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
2. ÄNDERUNG

1 : 1000

PLANFORM	SACHDECKUNG
SACHDARSTELLUNG	HINWEISE UND VERMERKE
QUARTIER 1.2.5 KIRCHE, GEBÄUDE (E)	
EINZELHAUSBEBAUUNG	
QUARTIER A+C, IN B EINZELHÄUSER ERMÖGLICHT	

FASSUNG 24.11.1994

geändert:	15.12.1994
geändert:	05.09.1995
geändert:	12.05.1997
geändert:	30.09.1997
geändert:	19.02.1998

1. ÄNDERUNG STADTBAUAMT, 12. 10. 1999
GEÄ. 20. 12. 1999

RESCH + STIEFLER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
JÄGERSTRASSE 15, 95444 BAYREUTH, T. 0921 - 21003

FÜR 2. ÄNDERUNG:
STADTBAUAMT MÜNCHBERG, 15.08.2003/GEÄ. 16.02.2004