ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

III (II + D) z.B. dreigeschossig als Höchstgrenze, wobei das 3. Geschoß im Dach liegen muß

II - III z.B. zwei- bis dreigeschossig als Mindest- und Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

T: 507,0 Traufhöhe (in m über NN) als Höchstgrenze

F: 515,80 Firsthöhe (in m über NN) als Höchstgrenze

G: 510,70 Geländehöhe in Gebäudemitte (in m über NN)

3.3 0,6 Grundflächenzahl

3.4 (1,2) Geschoßflächenzahl

4. Bauweise

4.1 g geschlossene Bauweise

5. Dachform / Dachausbildung

5.1 Hauptfirstrichtung

5.2 Satteldach (SD)

PD Pultdach (PD)

Walmdach

Flachdach (FD)

Durchgang / Überdachung

6. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

6.1 Baulinie

6.2 Baugrenze

6.3 Geh-recht zugunsten der Allgemeinheit

6.4 Überbaubare Flächen ab dem 1.OG

7. Verkehrsflächen

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

7.2 Straßenbegrenzungslinie

8. Öffentliche und private Grünflächen

8.1 Bindung für die Erhaltung von Bäumen

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Abgrenzung des Maßes der Nutzungen

B. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

1. 19 Vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

2. Vorhandene Nebengebäude

3. Zu beseitigende Gebäude

4. 612 Flurnummer

5. Bestehende Grundstücksgrenzen

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Baugebiet ist nach § 9 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 und 3 sowie § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt.

1.2

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschoße
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform und Dachneigung

1.2 Das sich ergebende Maß der baulichen Nutzung übersteigt die Werte gemäß § 17 (1) Spalte 2 und 3 BauNVO. Da es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, wird das Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit § 17 (3) BauNVO bis zu den in der Nutzungsschablone dargestellten Werten festgesetzt.

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1 Dachgestaltung

2.1.1 Die Firstrichtungen werden verbindlich festgesetzt.

2.1.2 Die Dächer sind als Satteldächer bei Eckgrundstücken und Passagenzugängen entsprechend der Plandarstellung auszubilden.

2.1.3 Dacheindeckungen sind mit Schiefer oder dunklem Kunstschiefer zulässig.

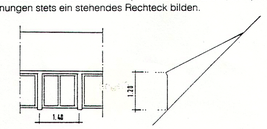
2.1.4 Traufüberstand max. eine Gesimsstärke (max. 0,30 m) über der Außenkante der Fassade (Traufgesims).

2.1.5 Dachaufbauten sind zulässig.

- als hochrechteckige, stehende Gauben mit Satteldach und einer max. Außenbreite von 1,25 m und einer max. Höhe von 1,50 m gemäß nachstehender Skizze.

Die Gauben müssen untereinander mind. 0,80 m entfernt sein.

- als Schleppgauben
Die Gauben sind durch senkrechte Hölzer (max. Achsabstand 1,40 m) so zu gliedern, daß die Fensteröffnungen stets ein stehendes Rechteck bilden.



Die Gesamtbreite der Dachgauben darf 2/3 der Firstlänge nicht überschreiten.
Die Gauben müssen vom Giebel mind. 1,0 m, von Walmen mind. 1,50 m (bei stehenden Gauben vom unteren Anfallspunkt der Gaube gemessen, bei Schleppgauben von der Verschneidung des Gaubendaches mit dem Hauptdach gemessen) entfernt sein.
Der untere Anfallspunkt der Gauben darf max. 1,10 m über der Traufe liegen.

Die Firsthöhe der stehenden Gauben muß mind. 1,50 m (in der Vertikalen gemessen) unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen.

Das Schleppdach von abgeschleppten Gauben muß mind. 1/5 der Gesamtdachlänge unterhalb des Hauptfirstes einbinden.

2.1.6 Die Gaubeneindeckungen sind in Material und Farbe wie das Hauptdach, die senkrechten Gaubenaußenflächen sind wie die Dachfläche oder die Gebäudeaußenwand auszuführen. Bei Neubauten ist eine Blechverkleidung der Gaubenaußenflächen zulässig.

2.1.7 Zwerchgiebel sind zulässig.
Pro Gebäude bzw. Fassadenabschnitt ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Die Breite der Zwerchgiebel darf max. 1/3 der Traufläange des Gebäudes bzw. des Fassadenabschnittes betragen.
Als Abstand des Zwerchgiebels vom Ortgang bzw. der Fassadenabschnittsgrenze ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
Der Zwerchgiebel darf nur im 1. Dachgeschoß ausgebildet werden.

2.1.8 Dachausschnitte sowie liegende Dachfenster sind nicht zulässig.

2.2 Fassadengestaltung

2.2.1 Die Außenwandgestaltung ist als Lochfassade mit Fenstern als stehende Rechtecke auszuführen. Glasflächen sind mit glasteilenden Sprossen in Analogie zu den historischen Proportionen zu unterteilen.

2.2.2 Die Außenwände baulicher Anlagen müssen verputzt ausgeführt werden. Bei fassadengliedernden Elementen wie Sockel, Gesimsen, Fenster- und Türgewänden ist die Verwendung von einheimischem Naturstein zulässig. Der Sockel ist mindestens bündig mit der Putzaußenkante auszubilden.
Putze mit Zusatz von Glimmer o.ä., stark strukturierte Putzarten und Kratzputze sind nicht zulässig.

2.2.3 Fassaden sind in hellen Farbtönen zu gestalten.

2.2.4 Verkleidungen mit poliertem oder feingeschliffenen Natursteinmaterial, Kunststoffplatten jeglicher Art, Waschbeton, Leichtmetallplatten oder ähnlichem Material sind nicht zulässig.

Verkleidung der Fassaden mit Wärmedämmplatten ist nur in Verbindung mit einem mineralischen Verputz der Wärmedämmplatten zulässig.

2.2.5 Fenster und Eingangsöffnungen sind nur in stehenden Formaten zulässig. Durchgehende Fenster-, Schaufensterbänder und sonstige durchgehende Fassadenöffnungen sind entsprechend zu teilen.
Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Sie müssen einen mind. 0,50 m hohen Sockel erhalten, gemessen von der Oberkante des angrenzenden öffentlichen Straßenraumes.

2.2.6 Kniestöcke sind nicht zulässig.

2.2.7 Die Anbringung von Balkonen ist nur zum Innenhof zulässig.

3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

3.1 Die Niveaus der bestehenden Gebäude sind zu erhalten.

3.2 Die für die einzelnen Gebäude im Plan festgesetzten Höhen für First und Traufe sind in m über NN angegeben.
Die Höhen sind in den Bauvorlagen darzustellen.

4. Werbeanlagen

4.1 Werbeanlagen dürfen nicht so angeordnet werden, daß sie die die Fassaden gliedernden Architekturelemente übergreifen.

5. Grünordnung

5.1 Flachdächer über eingeschossigen Baukörpern sind zu begrünen.

5.2 Fassadenbegrünung im Innenbereich des Quartiers ist zulässig und erwünscht.

6. Nachrichtliche Übernahme

6.1 Denkmalschutz

Die Neubebauung und die Beseitigung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind mit der Baugenehmigungsbehörde und im Benehmen mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

6.2 Sanierungsgebiet

Für das Quartier zwischen Bahnhofstraße, Bismarckstraße, Ludwig-Zapf-Straße, Karlstraße und Lindenstraße werden zur Zeit vertiefende vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Mit Vorliegen des Ergebnisberichtes über die vertiefenden Untersuchungen soll das Quartier als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

D. Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 16.03.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 26.04.1995 ortsüblich bekanntgemacht.

Münchberg, 28.03.1996

(Siegel)

i.V. Reusch
Reusch
2. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.11.1995 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.12.1995 bis zum 04.01.1996 öffentlich ausgelegt.

Münchberg, 28.03.1996

(Siegel)

i.V. Reusch
Reusch
2. Bürgermeister

Die Stadt Münchberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 21.03.1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 27.02.1996 als Satzung beschlossen.

Münchberg, 28.03.1996

(Siegel)

i.V. Reusch
Reusch
2. Bürgermeister

Dem Landratsamt Hof wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom 03.04.1996 gemäß § 11 BauGB angezeigt.

Münchberg, 19.06.1996

(Siegel)

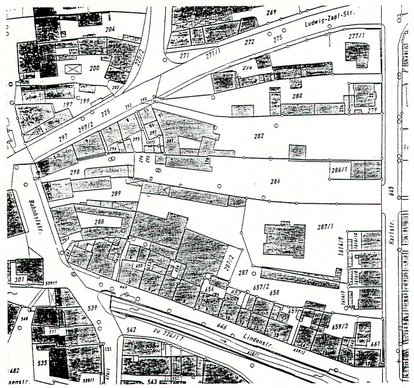
Hoffmann
1. Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19.06.1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der vorliegende Bebauungsplan ist damit gemäß § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Münchberg, 19.06.1996

(Siegel)

Hoffmann
1. Bürgermeister



STADT MÜNCHBERG

SANIERUNGSBEBAUUNGSPLAN NR. 25 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NÖRDLICH DER LINDENSTRASSE

1 : 500

S-K/HA	24.03.1995
S-K/TH	29.03.1995
S-K/JU	06.04.1995
S-K/JU	11.07.1995
S-K/PO	07.11.1995
S-K/PO	27.02.1996

RESCH + STIEFLER
DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA
JÄGERSTRASSE 15 95444 BAYREUTH T. 0921 - 21003
i.A. J. Schmitz-Illig