

I. **Rechtsgrundlagen**  
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind die §§ 2, 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

II. **Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 und 2, BauGB)**

1. **Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 **SO** Sondergebiet nach § 11 BauNVO für betreute Seniorenwohnungen, gewerbliche Flächen für Einzelhandel und freie Berufe, öffentliche Stellplätze.
- 1.2 **MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO nicht zulässig sind: Vergnügungsstätten, Tankstellen, Räume und Gebäude für freie Berufe

2. **Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 GRZ 0,6/0,8 Grundflächenzahl nach § 16/17 BauNVO
- 2.2 GFZ 1,2/1,7 Geschößflächenzahl nach § 16/17 BauNVO
- 2.3 II-III / III/VI Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß nach § 16 BauNVO  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß nach § 16 BauNVO
- 2.4 OK Attika gem. Planspiegel Oberkante Flachdachattika als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- 2.5 TH gem. Planspiegel Traufhöhe als Höchstmaß über dem festgesetzten Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

3. **Bauweise**

- 3.1 **Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. **Örtliche Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 4.1 **Verkehrsfläche**
- 4.2 **Straßenbegrenzungslinie**
- 4.3 **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich**

- 4.4 **Ein- und Ausfahrt**
- 4.5 **P** Öffentliche Parkplatzfläche, mit mind. 4 mittelkronigen Laubbäumen zwischen den Stellplätzen angeordnet
5. **Einmessung**
- 5.1 z.B. 5,00 Neueinmessung
6. **Bindung für die Bepflanzung und Erhaltung von Eäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.1 **Umgrözung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
Zu erhalten sind alle Bäume mit Stammumfang größer als 60 cm (gemessen in 1,0 m Höhe über Gelände), bzw. sollen bei altersbedingter Fällung durch Neupflanzung ersetzt werden.
- 6.2 **Bäume, zu pflanzen**
- 6.3 **Bäume, zu erhalten**  
Entlang der Luitpoldstr.: 7 Stck. Rottorn, Stammumfang größer als 60 cm.
7. **Geltungsbereich** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 7.1 **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
8. **Abgrözung des Maßes der baulichen Nutzung**
9. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21, BauGB)
10. **In den Gebieten SO I und SO II ist in den Geschossen I und II neben den entlang der Luitpoldstraße anzuordnenden gewerblichen Flächen nur die Errichtung von Tiefgaragenstellplätzen und den erforderlichen Nebenanlagen zulässig.**  
Mindestens die Stellplätze in Geschöf I sind als öffentliche Stellplätze auszuweisen (§ 12 Abs. 5 BauNVO)
11. **Die Flächen der Tiefgaragenstellplätze in Geschöf I und II bleiben bei der Ermittlung der Geschöf- fläche unberücksichtigt** (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
12. **Für Garagen und überdachte Stellplätze wird eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundfläche über die Höchstgrenze hinaus ausnahmsweise zugelassen** (§ 21a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
13. **Für das Gebiet SO III wird aus Immissionsschutzgründen keine Wohnnutzung zugelassen.**

III. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1. **Zulässige Dachformen**
- 1.1 **FD** Flachdach
- 1.2 **Geneigte Dächer** Geneigte Dächer, als Pult-, Sattel- oder Walmdach  
Dachneigung gemäß Einzelfestsetzung
2. **Fassadengestaltung**
- 2.1 Die Fassade entlang der Luitpoldstraße ist z.B. durch Vor- oder Rücksprünge, in Abschnitte zu gliedern
- 2.2 Der Straßenraum der Luitpoldstraße ist durch eine der umgebenden Bebauung in der Höhe entsprechende Dachkante auch optisch zu schließen.
3. **Abstandsflächen** (Art. 6 und 7 BayBO)
- 3.1 Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung der vorgesehenen Nutzung werden die Abstandsflächen für das Sondergebiet durch die Baugrenzen auf mind. 5,0 m festgelegt.  
Ein weiteres Abrücken von der Grenze ist zulässig. Die Vorschriften des Art. 6, BayBO finden hier keine Anwendung.  
Zum öffentlichen Parkplatz am Bürgerzentrum, als Verkehrsfläche gewidmet, ist eine **Grenzbebauung** zulässig.

IV. **Hinweise**

1. **Vorhandene Grundstücksgrenzen**
2. **Geplante Neuparzellierung**
3. **Flurstücknummer**
4. **Bestehende Gebäude**
5. **Treppenanlage**
6. **Wege im Park**

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.96 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Brauerei Bischoff mit Umgriffsflächen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.96 ortsblich bekanntgemacht.



Stad Münchberg, 14.04.97  
1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.07.96 hat in der Zeit vom 06.08.1996 bis 06.09.1996 stattgefunden.



Stad Münchberg, 14.04.97  
1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 10.10.96 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.10.1996 bis 02.12.1996 öffentlich ausgelegt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes für die Fassung vom 16.01.97 fand in der Zeit vom 30.01.97 bis 03.03.97 statt.



Stad Münchberg, 14.04.97  
1. Bürgermeister

d) Die Stad Münchberg hat mit Beschluss des Stadtrates vom 20.03.1997 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 16.01.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stad Münchberg, 14.04.97  
1. Bürgermeister

e) Das Landratsamt Hof hat mit Schreiben vom 02.05.97 Nr. 610/2-403 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.

Siegel

Landratsamt Hof, 02.05.97  
i.A. gez. Haschke

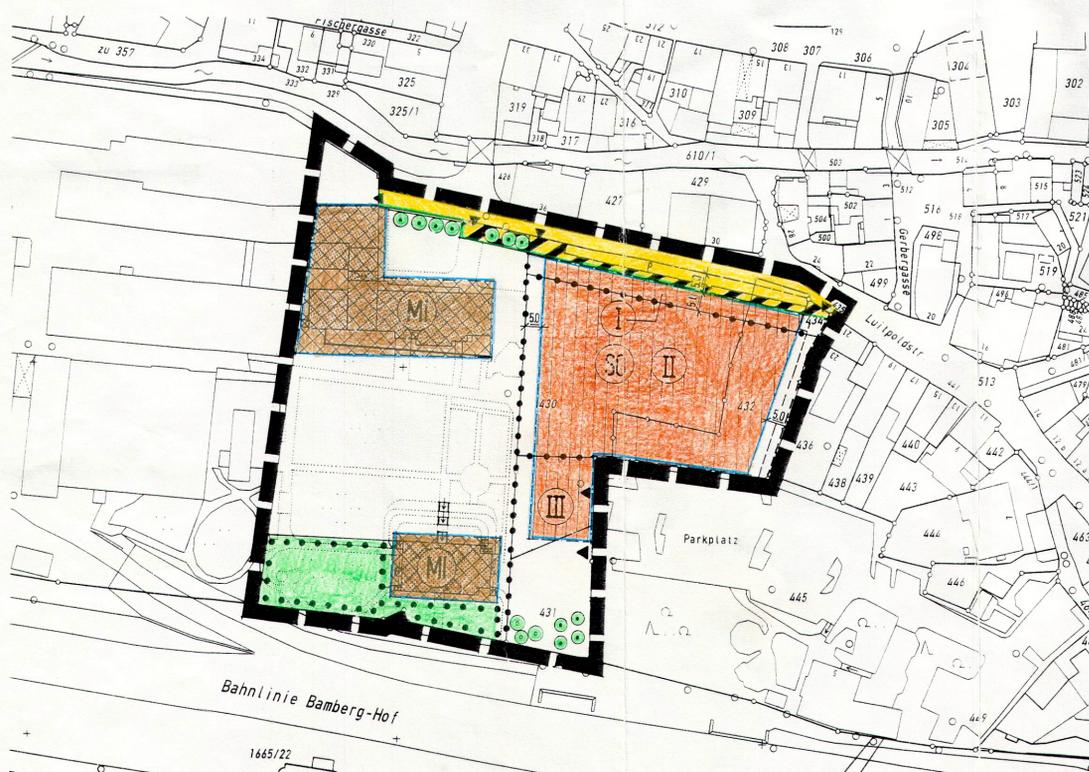
f) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 15.07.97 gemäß § 12, 2. Halbsatz BauGB ortsblich bekanntgemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus in Münchberg, Ludwigstr. 15 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Stad Münchberg, 17.07.97  
1. Bürgermeister

Legende Planspiegel

SO I		SO II		SO III		MI	
GRZ 0,6	GFZ 1,7	GRZ 0,8	GFZ 1,7	GRZ 0,8	GFZ 1,7	GRZ 0,6	GFZ 1,2
II-III		VI		II		III	
FD	OK ATTIKA 9,80 m	FD	OK ATTIKA 18,85 m	FD	OK ATTIKA 7,0 m	GENEIGTE DÄCHER	30 - 45°
GENEIGTE DÄCHER	10 - 25° TH 9,80 m	GENEIGTE DÄCHER	10 - 25° TH 18,85 m	GENEIGTE DÄCHER	10 - 25° TH 7,0 m		



STADT MÜNCHBERG  
LANDKREIS HOF

BEBAUUNGSPLAN NR.27  
"EHMALIGE BRAUEREI BISCHOFF  
MIT UMGRIFFSFLÄCHEN"

ERRICHTUNG VON BETREUTEN SENIOREN-  
WOHNUNGEN, GEWERBLICHEN FLÄCHEN  
UND ÖFFENTLICHEN STELLPLÄTZEN

M 1 : 1000

PLANFERTIGER: GREIM-HILBERT-SÖRGEL-WENDLAND  
ARCHITEKTEN  
MARTINLAMITZER STR.22  
SCHWARZENBACH/SAALE  
TEL:09284/ 516  
FAX:09284/8596

Sörgel

DATUM DER PLANFERTIGUNG: 23. JULI 1996  
ERGÄNZT: 10.10.1996  
GEÄND. 16.01.1997

-fertig-