SATZUNGSPRÄAMBEL

Die Stadt Münchberg erläßt gemäß der zu diesem Zeitpunkt geltenden Gesetzte und Verordnungen diesen Bebauungsplan als Satzung (§§ 2, 9, 10 BauGB). Zugrunde gelegt werden folgende Gesetze und Verordnungen: Baugesetzbuch (BauGB) und den danach geltenden Verordnungen, Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO).

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1.2. SO LADENZENTRUM — Sondergebiet Ladenzentrum nach § 11 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.800 qm

Höchstzulässige Verkaufsflächen nach Sortimentsgruppen gegliedert:

– Lebensmittelbereich:	1.670 qm
– Drogerieartikel, Wasch- u. Putzmittel:	800 qm
– Schuhe:	430 qm
– Textilien	1.500 qm
– sonstiger Non-Food-Bereich und Hartwaren	1.400 qm

1.3. GE — Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. z.B. GRZ 0,4 — Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

2.2. z.B. GFZ 1,2 — Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

2.3. z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze nach § 20 BauNVO

2.4. FH — Firsthöhe als Höchstmaß
Abstandsmaß von Obertkante Erdgeschoss-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes

2.5. WH — Wandhöhe als Höchstmaß
Wandhöhe ist das Maß von der festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut

3. Bauweise

3.1. o — offene Bauweise

3.2. g — geschlossene Bauweise

3.3. — Baugrenze

3.4. DN — Zulässige Dachneigung

4. Örtliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1. Straßenverkehrsfläche

4.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Zone 30

4.3. P — Öffentliche Stellplätze

4.4. ST — Flächen für offene Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

4.5. Ein- und Ausfahrtsbereich

5. **Flächen für Versorgungsanlagen**
hier: Elektrizität (Trafo-Station)

6. Grünflächen

6.1. öffentliche Grünfläche

6.2. Spielplatz

6.3. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in diesem Bereich einzubringende Bepflanzung wird im Anhang zur Umweltverträglichkeitsprüfung (Plan zur Darstellung der zukünftigen Bepflanzung) genau bestimmt.

Der im Bereich westlich der Villa vorhandene Baumbestand (sh. Darstellung der bestehenden Gehölze im Anhang zur Umweltverträglichkeitsprüfung) soll größtenteils erhalten werden. Die Wegnahme von Gehölzen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.4. Bäume, zu pflanzen (die Bäume können ± 5 m versetzt werden)

6.5. Bäume, zu erhalten
7 Stck. Rotdorn (Stammumfang > 60 cm) entlang der Luitpoldstraße
5 Stck. Birken (Stammumfang > 60 cm) entlang der Pulschnitz

6.6. **Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke im Bereich WA**

Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (sh. Pflanzauswahlliste in der Anlage zur Begründung).

6.7. **Gestaltung der unbebauten Flächen im Bereich SO**

Auf der Stellplatzfläche im Sondergebiet sind an ausgewiesener Stelle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu pflanzen (sh. Pflanzauswahlliste).

7. **Flächen für Abgrabungen**

8. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

9. **Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes**

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB u. Art. 98 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1. Dachgestalt

1.1. Zulässige Dachformen

1.1.1.	SD	Satteldach
1.1.2.	PD	Pultdach
1.1.3.	FD	Flachdach
1.1.4.	ZD	Zeltdach

1.1.6. Für Garagen im WA wird neben dem Satteldach und Pultdach auch das Flachdach zugelassen.

1.2. Dacheindeckung

Schiefer-, Ziegel-, Betondachstein und Blecheindeckung
Folgende Farben werden zugelassen:
Schiefer-, Ziegel- und Betondachsteindächer in den Farben schwarz, grau, braun und gedecktes rot
Blecheindeckung in den Farben grau, braun und gedecktes rot

2. ⟷ **Zulässige Firstrichtung bezogen auf die Gebäudelängsseite**

3. Einfriedungen

3.1. Einfriedungsmaterial

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen in Form von Hecken und Holzzäunen zulässig.
An den übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen durch Hecken, Holzzäune sowie kunststoffummantelte oder verzinkte Drahtzäune zulässig.

3.2. Einfriedungshöhen

Ab der Oberkante der Verkehrsfläche oder ab Oberkante des natürlichen Geländes darf die Höhe der Einfriedungen – einschließlich einem Sockel von maximal 0,30 m – nicht mehr als 1,25 m betragen.

4. Garagen und Nebengebäude

Eine Bebauung mit Garagen und Nebengebäuden ist nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Baumaterial freibleibend.

III. Hinweise

1. vorhandene Grundstücksgrenze
2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nach städtebaulichem Gestaltungsplan)
3. Maßkette
4. bestehende Gebäude
5. bestehende Höhenlinien
6. z.B. 416/1 — Flurnummer
7. Es wird empfohlen in dem Gebiet WA I in Ausnützung der Hanglage die Garagen im Untergeschoss des Wohngebäudes anzuordnen (sh. Schnitt)

IV. Verfahrensvermerke

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 23.07.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gelände der ehem. Aktienfärberei beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.05.1999 ortsüblich bekanntgemacht.

Stadt Münchberg, den 25.02.2000

Siegel — 1. Bürgermeister

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.05.1999 hat in der Zeit vom 31.05.1999 bis 30.06.1999 stattgefunden.

Stadt Münchberg, den 25.02.2000

Siegel — 1. Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 21.10.1999 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.1999 bis 01.12.1999 öffentlich ausgelegt.

Stadt Münchberg, den 25.02.2000

Siegel — 1. Bürgermeister

d) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 16.12.1999 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2000 bis 26.01.2000 erneut öffentlich ausgelegt.

Stadt Münchberg, den 25.02.2000

Siegel — 1. Bürgermeister

e) Die Stadt Münchberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 24.02.2000 den Bebauungsplan mit Begründung vom 16.12.1999 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Stadt Münchberg, den 25.02.2000

Siegel — 1. Bürgermeister

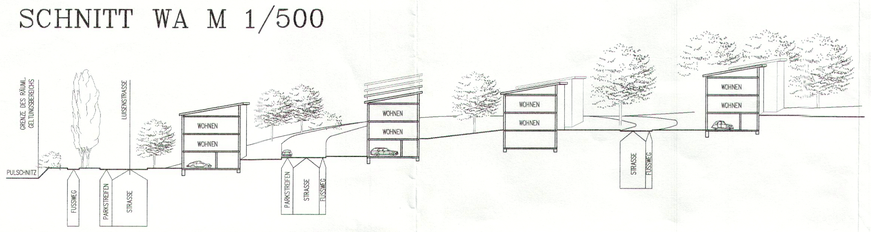
f) Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am 28.02.2000 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Münchberg, 28.02.2000

Siegel — 1. Bürgermeister

SCHNITT WA M 1/500



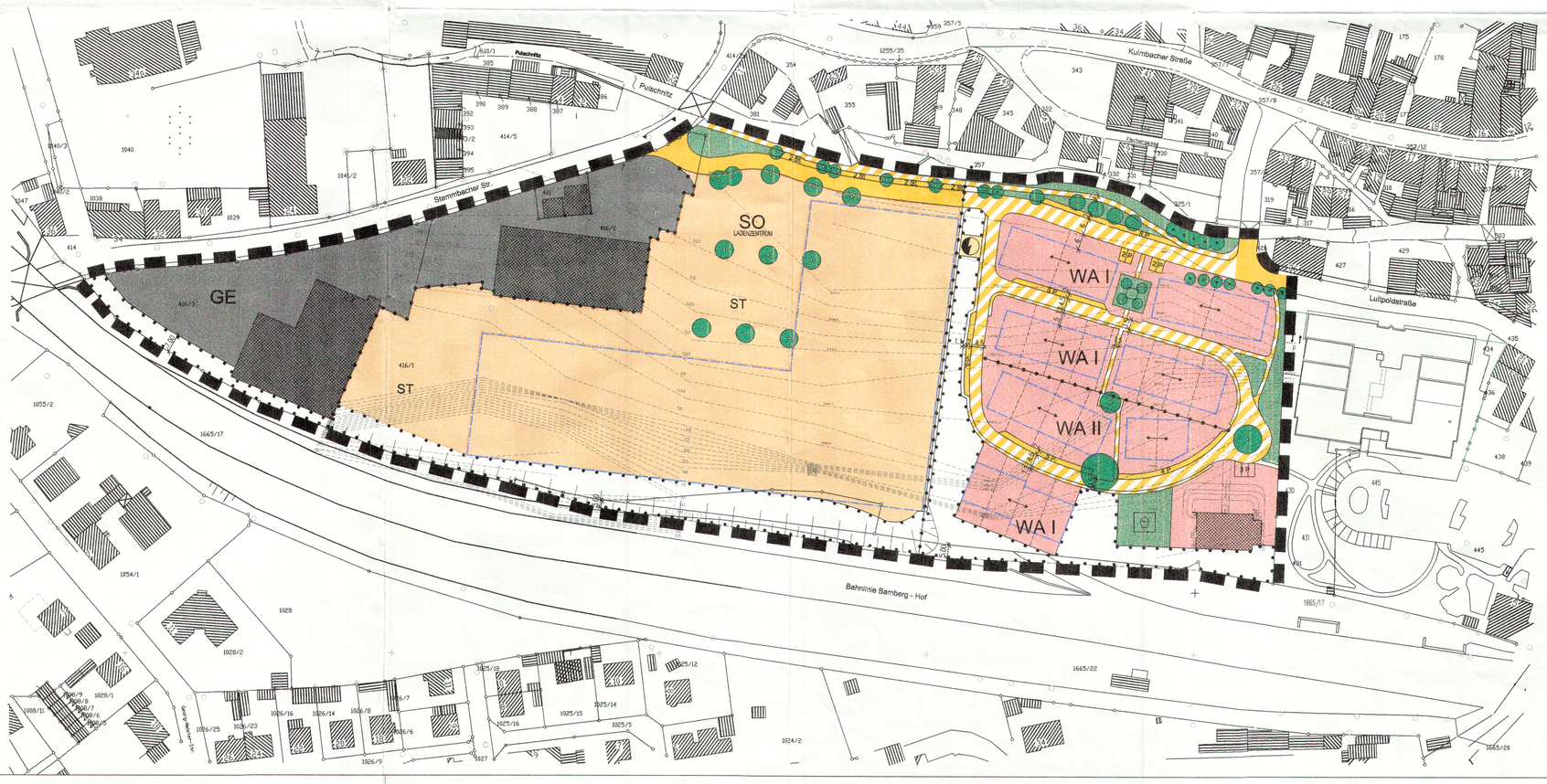
NUTZUNGSSCHABLONE

GE	
GRZ 0,8	
FH 9,5 m	WH 7,5 m
o	
FD, SD, ZD, PD	DN 10 – 30° BEI SD, ZD, PD

SO LADENZENTRUM	
GRZ 0,8	
FH 9,5 m	WH 7,5 m
g	
FD, SD, ZD, PD	DN 10 – 30° BEI SD, ZD, PD

WA I	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
III	o
SD/PD	DN PD 5 – 20° DN SD 5 – 15° 30 – 45°

WA II	
GRZ 0,4	GFZ 1,2
II	o
SD/PD	DN PD 5 – 20° DN SD 5 – 15° 30 – 45°



STADT MÜNCHBERG
LANDKREIS HOF/SAALE

BEBAUUNGSPLAN NR. 32 FÜR DAS GELÄNDE DER EHEM. AKTIENFÄRBEREI

M 1/1000

PLANFERTIGER:
GREIM-HILBERT-SÖRGEL-WENDLAND
MARTINLAMITZER STRASSE 22
95126 SCHWARZENBACH AN DER SAALE

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS — ARCHITEKT BY AK 171 042

PLANFERTIGUNG:	20. MAI 1999
GEÄNDERT AM:	21. OKTOBER 1999
GEÄNDERT AM:	16. DEZEMBER 1999