

A. Festsetzungen durch Zeichen

- 1. Art und Mass der baulichen Nutzung**
- WR** Reines Wohngebiet nach §1 BauNVO nicht zulässig sind: nicht ständige Handwerksbetriebe
 - WA** Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO nicht zulässig sind: nicht ständige Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
 - SO** Sondergebiet Schule nach §11 BauNVO mit dem Wohnen nicht ständiger Tagesnutzung
- 2. Bauweise, Baugrenzen**
- o** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - II (E+D)** nur Einzelhäuser zulässig
 - II - III** nur Doppelhäuser zulässig
 - DN** Baugrenze
 - SD** Zulässige Dachneigung
 - SA** Satteldach
 - KwD** Krüppelwalmdach
 - a** Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb des Baugelbes
 - a** Zulässige Hauptfrichtung bezogen auf die Gebäudungsseite



- 3. Verkehrsflächen**
- 3.1.** Straassenverkehrsfläche
 - 3.2.** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Tempo 30 - Zone oder auch Fußweg
- 4. Flächen für Versorgungsanlagen**
- 4.1.** Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallverwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - 4.2.** Trafostation
- 5. Grünflächen**
- 5.1.** öffentliche Grünfläche
 - 5.2.** private Grünfläche
 - 5.3.** Dauerkehlgräben
 - 5.4.** Spielplatz
- 6. Festsetzungen für das Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 6.1.** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Abgrenzung entlang der Grundstücksgrenze (Ortsrandabpflanzung privat) als dichte Abpflanzung im Verbund
 - 6.2.** zu pflanzende Bäume (siehe verbindl. Pflanzenauswahlhilfe B.2.3) der Standort der Bäume ist in der weiteren Planung anzupassen
 - 6.4.** zu erhaltende Bäume

- 7. Wasserflächen**
- 7.1.** Feuerlöschbehälter
- 8. Sonstige Festsetzungen**
- 8.1.** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - 8.2.** Flächen für Garagen
- B. Festsetzungen durch Text**
- I. Bauliche Gestaltung**
- 1. Dachgestalt Hauptgebäude**
- 1.1. Dachgestalt WA1**
 - 1.1.1. zulässig sind Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KwD) mit einer Dachneigung von 38°-48°
 - 1.1.2. Kniestocke sind zulässig bis zu einer Höhe von 7,50m, gemessen von OK-Rohdecke bis OK-Mauerwerk - (Kf-Fussplatte (siehe Skizze))
 - 1.2. Dachgestalt WA2**
 - 1.2.1. für die Kombination E+D (Erdgeschoss und Dachgeschoss) gelten die Festsetzung wie in WA 1.
 - 1.2.2. für die Kombination E+O (Erdgeschoss und Obergeschoss) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28°-38° zulässig. Über dem zweiten Vollgeschoss ist kein Kniestock zulässig!
 - 1.3. Dachgestalt WA3**
 - 1.3.1. zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 28°-38°. Über dem dritten Vollgeschoss ist kein Kniestock zulässig.

- 2. Dachgauben**
- Dachgauben sind zulässig, bis zu einer Länge von maximal 1/2 der Gebäudelaufmaße, sowie einem seitlichen Abstand zur Gebäudelaufmaße von min. 2,00m.
- 3. Wintergärten**
- Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind nur im EG zulässig. Für Dachtopf und Dachneigung werden keine Festsetzungen getroffen.
- 4. Schallschutz**
- Bezüglich der Lärmimmissionen ausgehend der westlich des Baugelbes gelegenen BAB 9 ist für die Grundstücke westlich der angezeichneten 450/0,4-Linie (Pflanzlinie siehe Punkt C.7.) folgendes zu beachten:
- Für einen ausreichenden Schallschutz der schlafrelevanten Schlafräume und Kinderzimmer der Wohngebäude von den Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von der BAB 9, ist Sorge zu tragen. Bezüglich der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile des Gebäudes (Wände, Dach, Fenster, usw.) wird auf die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und die VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen - verwiesen. Falls bei Schlaf- und Kinderzimmer Schallschutzfenster eingebaut werden, ist auch bei dauernd geschlossenen Fenstern eine ausreichende Lüftung sicherzustellen (Integrierte Lüftung).
- Das Gutachten des Ingenieurbüros IBAS, Bayreuth vom 24.04.2003 ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- 5. Abstandsflächen**
- Es gelten die Abstandsregeln nach Art.6 BayBO
- 6. Garagen und Nebengebäude**
- 6.1.** Garagen und Nebengebäude mit geneigten Dächern sind in Dachform und Dachneigung den Hauptgebäuden anzupassen. Für Garagen und Nebengebäude sind Flachdächer zulässig.
 - 6.2.** Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

- II. Einfriedung / Grünordnung**
- 1. Einfriedung durch Zäune**
- Ab der Oberkante der Verkehrsfläche oder ab Oberkante des natürlichen Geländes darf die Höhe der Einfriedungen - einschließlich einem Sockel von maximal 0,30m - nicht mehr als 1,25m betragen.
- 2. Aufschüttungen**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig, bezogen auf das natürliche Gelände.
- 3. Pflanzarbeiten**
- 3.1.** Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein mitkeimiger, einheimischer Laubbäum, bzw. Obstbaum zu pflanzen.
 - 3.2.** Die Pflanzgötte stellen nur eine Mindestausstattung an Gehölzen sicher. Bei ergänzenden Strauch- und Baumpflanzungen darf der Anteil von Nadelgehölzen von 20% nicht überschritten werden.
 - 3.3.** Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen und bei Verlust zu ersetzen.
- 3.4. Verbindliche Artenauswahl für Strassenbäume**
- | | |
|----------------------------|----------------|
| <i>acer platanoides</i> | - Spitzahorn |
| <i>acer palmatum</i> | - Bergahorn |
| <i>acer pseudoplatanus</i> | - Eiche |
| <i>fraxinus excelsior</i> | - Eiche |
| <i>ernera robur</i> | - Vogelkirsche |
| <i>prunus avium</i> | - Eberesche |
| <i>salix caprea</i> | - Weidenfille |
| <i>tilia cordata</i> | |
- 3.5. Verbindliche Artenauswahl für Abspflanzungen**
- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| <i>corylus colurna</i> | - Haselnuss |
| <i>crataegus monogyna</i> | - Weissdorn |
| <i>prunus avium</i> | - Vogelkirsche |
| <i>salix viminalis</i> | - Weidenröschen |
| <i>salix viminalis</i> | - Fuchsbäum |
| <i>prunus spinosa</i> | - Schlehe |
| <i>alnus incana</i> | - Alnus |
| <i>rosa canina</i> | - Hundrose |
| <i>salix viminalis</i> | - Obereiche |
| <i>salix viminalis</i> | - Sal-Weide |
| <i>salix viminalis</i> | - Schwarzer Hollunder |
| <i>salix viminalis</i> | - Zaunrose |

- C. Festsetzung über die Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne**
- Der seit 27.07.1972 rechtsverbindliche zum 10.11.1980, 18.05.1982 und 08.06.1983 rechtsverbindlich geänderte Bebauungsplan für den Bereich "Am Schlegelberg" sowie der seit 14.02.1998 rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Bereich "Am Schlegelberg" und der seit 04.01.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan für den Bereich "Am Schlegelberg West" werden insoweit aufgehoben, als diese Bebauungspläne vom Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes "Gottersdorfer Berg" (BebPl. Nr.35) überlagert werden.

- D. Hinweise**
- 1. vorhandene Grundstücksgrenze
 - 2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze (nach städtebaulichem Gestaltungsplan)
 - 3. Vorschlag für aufzulösende Grundstücksgrenzen
 - 4. Maßstabslinie
 - 5. bestehende Gebäude
 - 6. z.B. Flurnummer
 - 7. 45 dB(A)-Linie
 - 8. Strassenbegrenzungslinie
 - 9. öffentlicher Stellplatz
 - 10. Höhenlinie
 - 11. Die Verankerung von Oberflächengewässern auf dem Grundstück wird empfohlen, soweit dies technisch möglich ist.

- IV. Verfahrensvermerke**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.35 "Gottersdorfer Berg" beschlossen. Der Beschluß wurde am 10.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Die 10-tägige Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauZB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.03 hat in der Zeit vom 19.01.04 bis 20.02.04 stattgefunden.
 - c) Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.03 hat der Stadtrat am 20.02.04 beschlossen.
 - d) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.04.2004 wurde gemäß §3 Abs.2 BauZB in der Zeit vom 01.06.2004 bis 01.07.2004 ortsüblich ausgelegt.
 - e) Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 20.07.2004 wurde gemäß §3 Abs.2 u. 3 BauZB in der Zeit vom 02.08.2004 bis 01.09.2004 ortsüblich ausgelegt.
 - f) Die Stadt Münchberg hat mit Beschluß des Stadtrates vom 23.09.2004 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauZB in der Fassung vom 20.07.2004 als Sitzung beschlossen.
 - g) Der Beschluß zu dem Bebauungsplan wurde am 27.09.2004 gemäß §10 Abs.3 HebesZ 2 BauZB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Münchberg, den 18.10.2004
Stadtrat Münchberg
Siegelt
Thomas Fahn
1. Bürgermeister

- IV a. Verfahrensvermerke zur 1. Änderung des Bebauungsplanes**
- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 20.03.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.35 "Gottersdorfer Berg" beschlossen. Der Beschluß wurde am 01.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
 - b) Die 1. Bebauungsplanänderung wurde im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauZB durchgeführt. Dabei hat keine vorzuziehende Bürgerbeteiligung und Kräftevolle Beteiligung der Träger öffentlicher Belange stattgefunden.
 - c) Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 20.03.2008 wurde in der Stadtratssitzung vom 20.03.2008 gebilligt und in der Zeit vom 08.04.-09.05.2008 gemäß §3 Abs.2 BauZB öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurde die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauZB beteiligt.
 - d) Die Stadt Münchberg hat mit Stadtratbeschlusses vom 29.05.2008 die 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 27.05.2008 gemäß §10 Abs.1 BauZB u.V.m. Art.23 GG als Sitzung beschlossen. Dies wurde am 07.06.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die 1. Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Münchberg, den 09.06.2008
Stadtrat Münchberg
Siegelt
Thomas Fahn
1. Bürgermeister

STADT MÜNCHBERG
LANDKREIS HOF

BEBAUUNGSPLAN NR. 35
"Gottersdorfer Berg"

1. Änderung des Bebauungsplanes

M 1:1000

PLANFERTIGUNG: 09. Dezember 2003
geändert: 20. April 2004
20. Juli 2004

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG: 20. März 2008
geändert: 27. Mai 2008