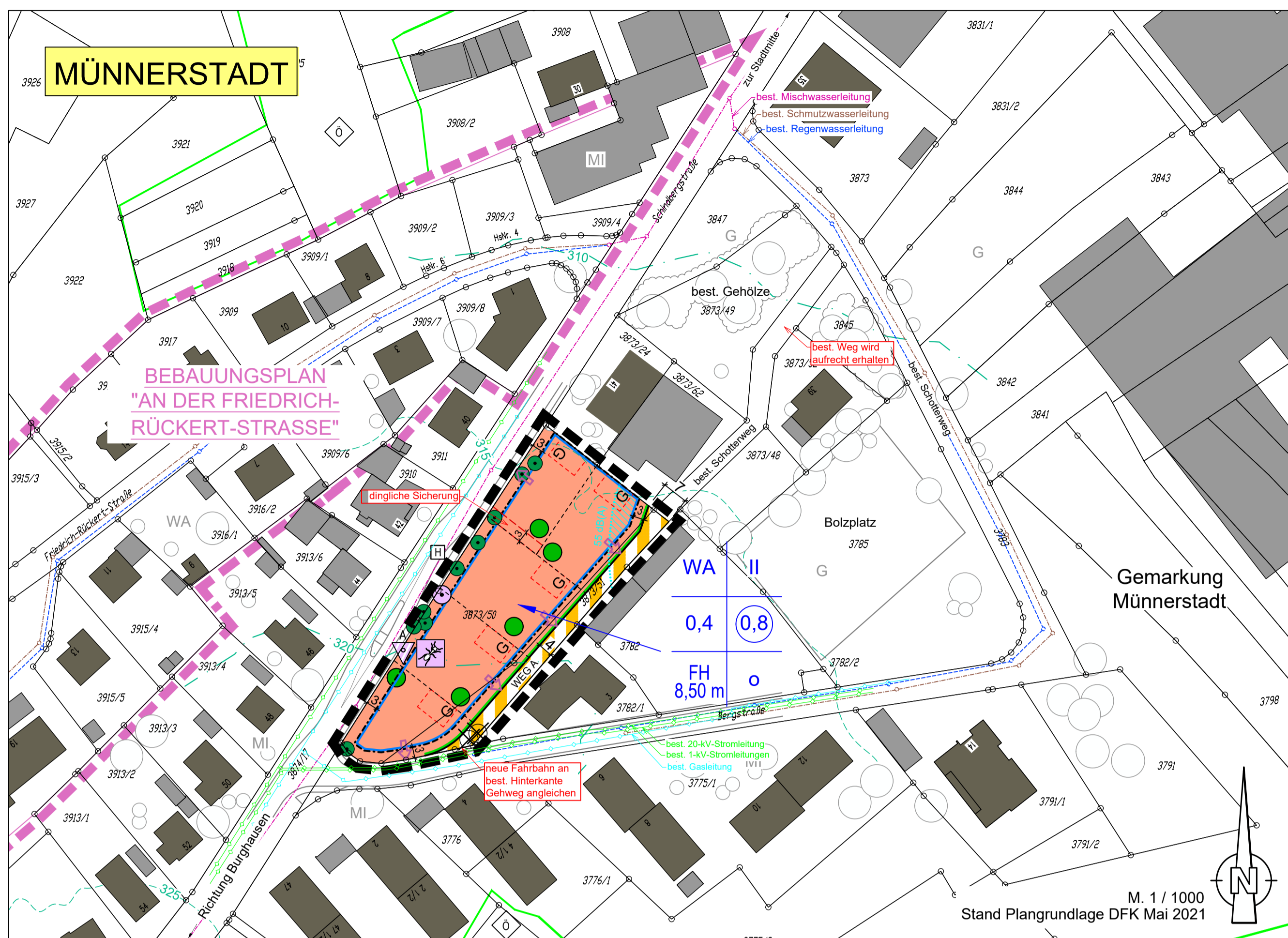
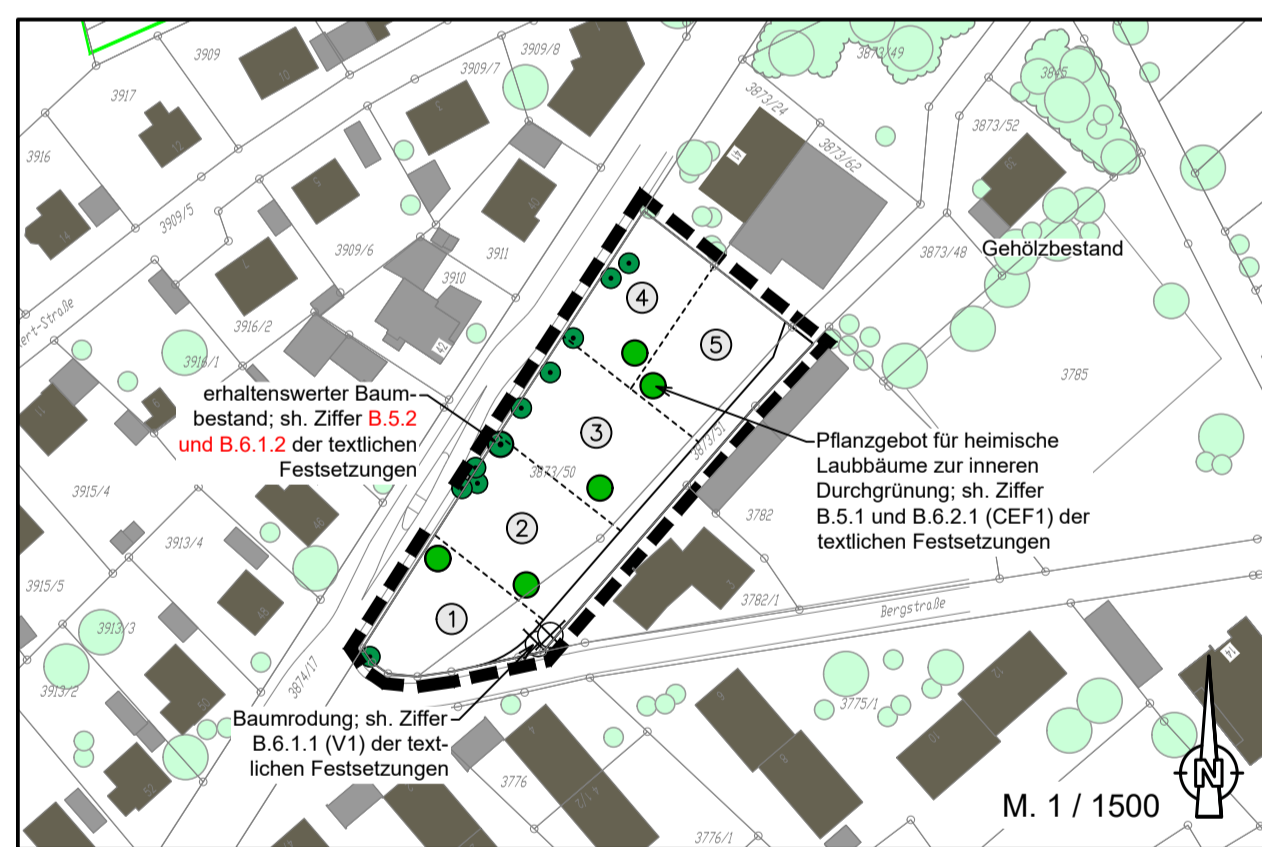


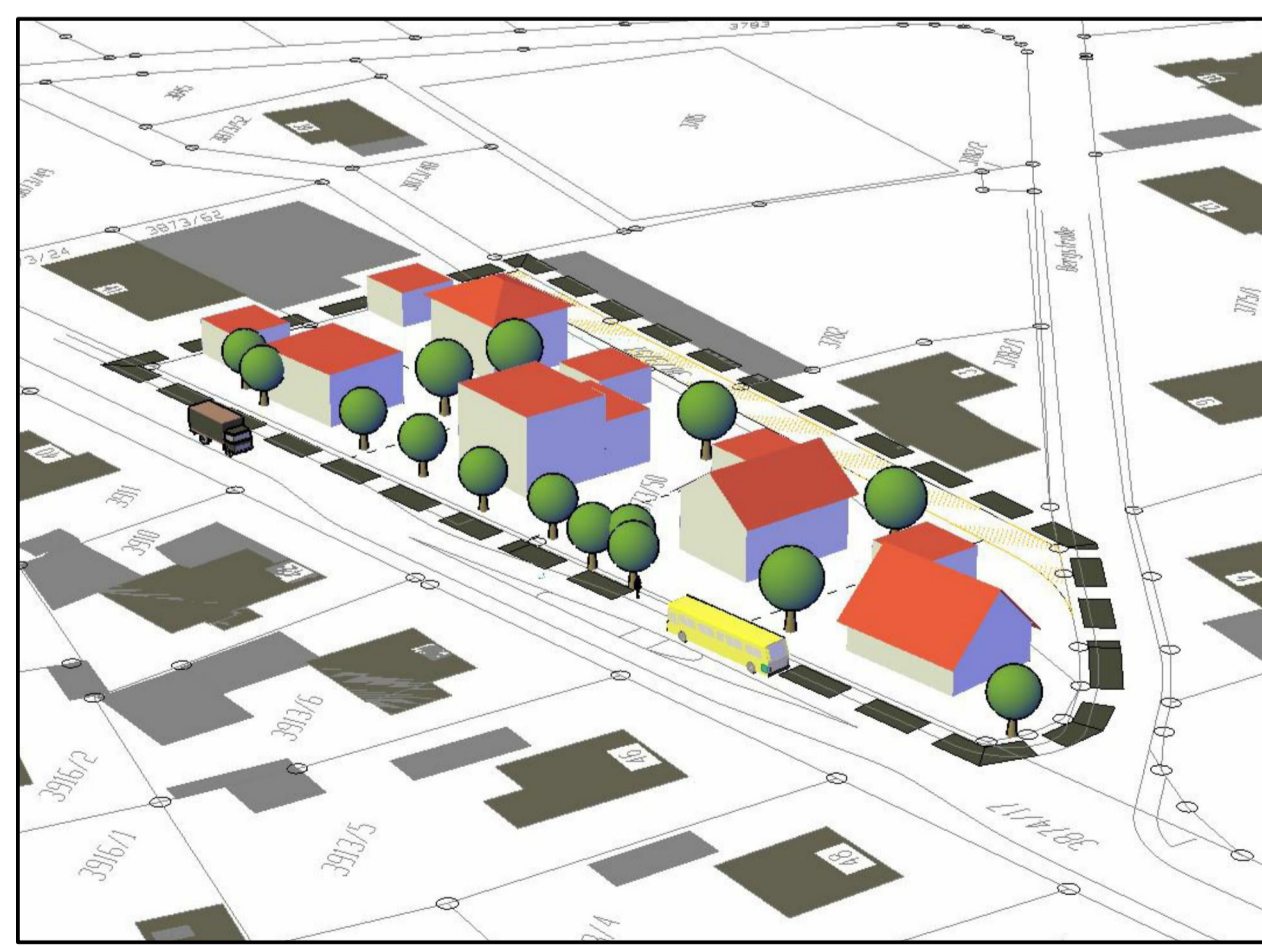
PLANTEIL / SCHEMATA



Grünordnung



Perspektive der Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



Bebauung beispielhaft (ohne Rechtskraft)



PRÄAMBEL

A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRa 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 3.070 m²

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
2.2 0,4 Grundflächenzahl
2.3 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
2.3.1 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
2.4 FH 8,50 m Firsthöhe Gebäude ab OK.
2.4.1 Bei II-geschossiger Bauweise mit z.B. Flach-, Putt- oder flachgeneigtem Sattel- bzw. Walmdach, ist die Höhenstellung des Hauptgebäudes so zu wählen, dass sich teilweise kein drittes Geschoss ergeben kann, unabhängig von der Definition eines Vollgeschosses nach BayBO.
2.4.2 Markierung der Bezugshöhe an der Erschließungsstraße für Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
3.2 Baugrenze
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 2.420 m²

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Private Straßenverkehrsfläche
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 345 m²
4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Privates Pflanzgebiet für Großbäume oder Obsthochstämme, ohne Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, STU 12-14 cm Obsthochstamm, 2x verpflanzt, STU 8-10 cm
5.2 Schutz der Bestandsbäume
5.3 Schottergärten
5.4 Freiflächen
5.5 Vollzugsfrist

6. Besonderer Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

- 6.1 Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung
6.1.1 Folgende Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung werden festgesetzt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.
6.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgesehene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6.2.1 CEF 1 - Schaffung von Ersatzquartieren für gehölzbesiedelnde Vögel und Fledermausarten
6.2.2 Potenzialierter Lebensraum Zauneidechse
6.2.3 Umsiedlung Ameisenhaufen
6.1.2 zur Rodung vorgesehene Bäume (beachte V1)
Standort vorhandener Ameisenhaufen (beachte CEF 3)

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
7.2 Garagen und Stellplätze
7.2.1 Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
7.2.2 Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 3,00 m festgesetzt.
7.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
7.4 Abstandsflächen, Abstände
7.5 Vorkerhungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
7.5.1 Abgrenzung Beschränkungsbereich - Isolnie 55 dB(A)
7.5.2 Beschränkungsbereich für Bebauung bzw. Nutzung des Grundstückes

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
2. Maßzahlen
3. Höhengichtlinien in m ü. NHN
4. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
5. Abgrenzung von Biotopen
6. Mögliche Bebauung (schematisch)
7. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
8. Entwässerung
9. Entwässerung
10. Grundstücksnummerierung

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 14. Bodendenkmalschutz
15. Dachbegrenzung
16. D. Anlagen
E. Anmerkungen

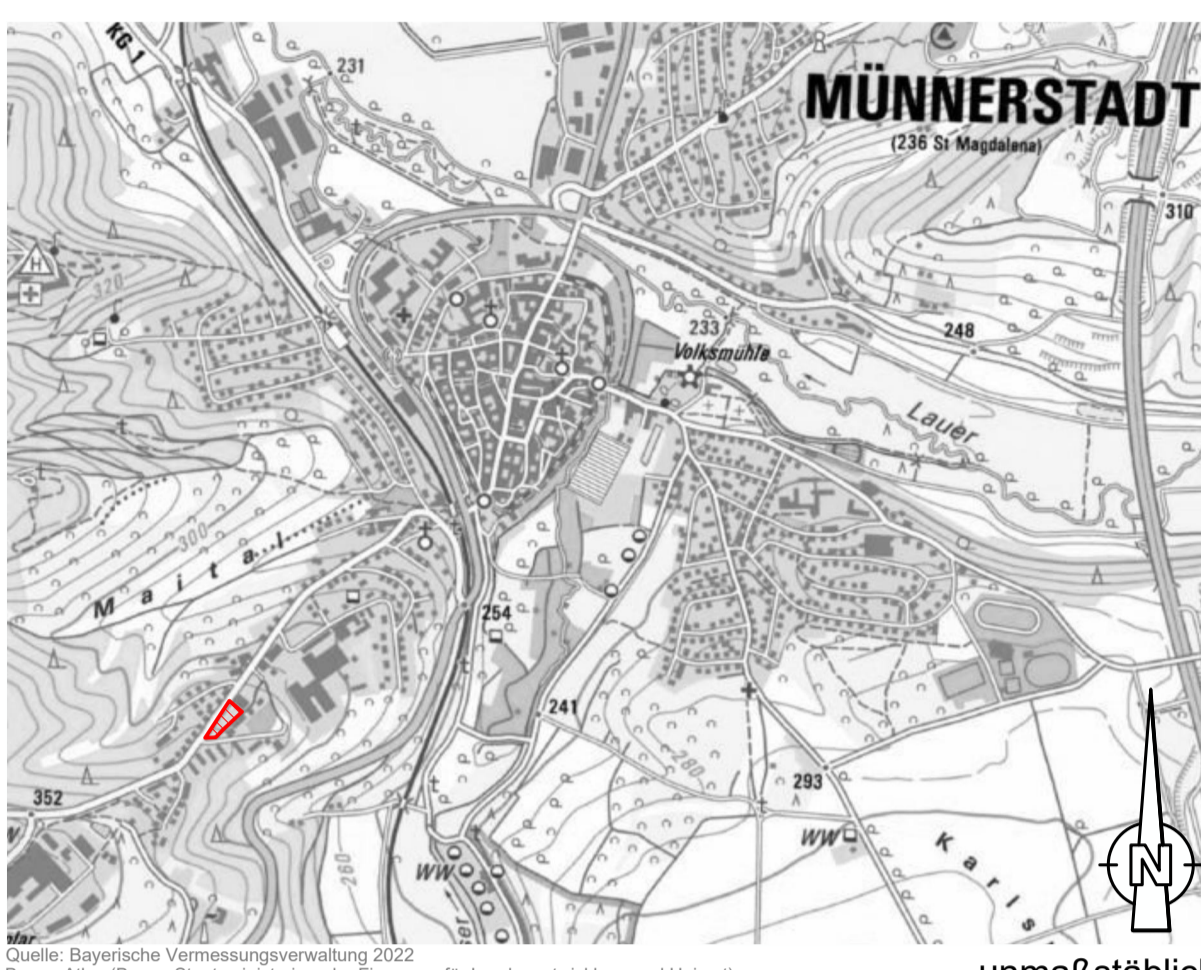
D. Anlagen

Dem Bebauungsplan "Schindbergstraße", sind folgende Unterlagen beigefügt:
- Begründung mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB
- "Artenschutzrechtliche Prüfung" zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" in Münnerstadt, Stand 09.08.2022, Büro LAND+plan, Windheim, Stand 09.08.2022, Büro LAND+plan, Windheim
- "Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Freizeitaltm", Stadt Münnerstadt, Bebauungsplan "Schindbergstraße", Berichtnummer L0812.001.01.001 vom 27.04.2022, Wölfel Engineering GmbH, Hochberg

E. Anmerkungen

- 1. Der Fachbeitrag "Artenschutzrechtliche Prüfung" des Büros LAND+plan, Windheim, Stand 09.08.2022, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" der Stadt Münnerstadt.
2. Der Fachbeitrag "Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Freizeitaltm" der Wölfel Engineering GmbH, Hochberg, Berichtnummer L0812.001.01.001, vom 27.04.2022, ist verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" der Stadt Münnerstadt.

ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

BEBAUUNGSPLAN "SCHINDBERGSTRASSE" MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG MÜNNERSTADT
STADT MÜNNERSTADT, STADTTEIL MÜNNERSTADT
LANDREIS BAU KISSINGEN
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

VERFAHRENSVERMERKE
1. Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat in der Sitzung vom 21.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" im beschriebenen Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bauungsplan der Innenentwicklung).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 hat in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beauftragt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Münnerstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Münnerstadt, den
Michael Krost (1. Bürgermeister) (Siegelt)

Entwurf
PLANVERFASSER:
Aufgestellt: 21.11.2022 Geändert: 08.05.2023 M. 1 / 1000
Bautchnik - Hirschner
Planungsbüro für Bauwesen