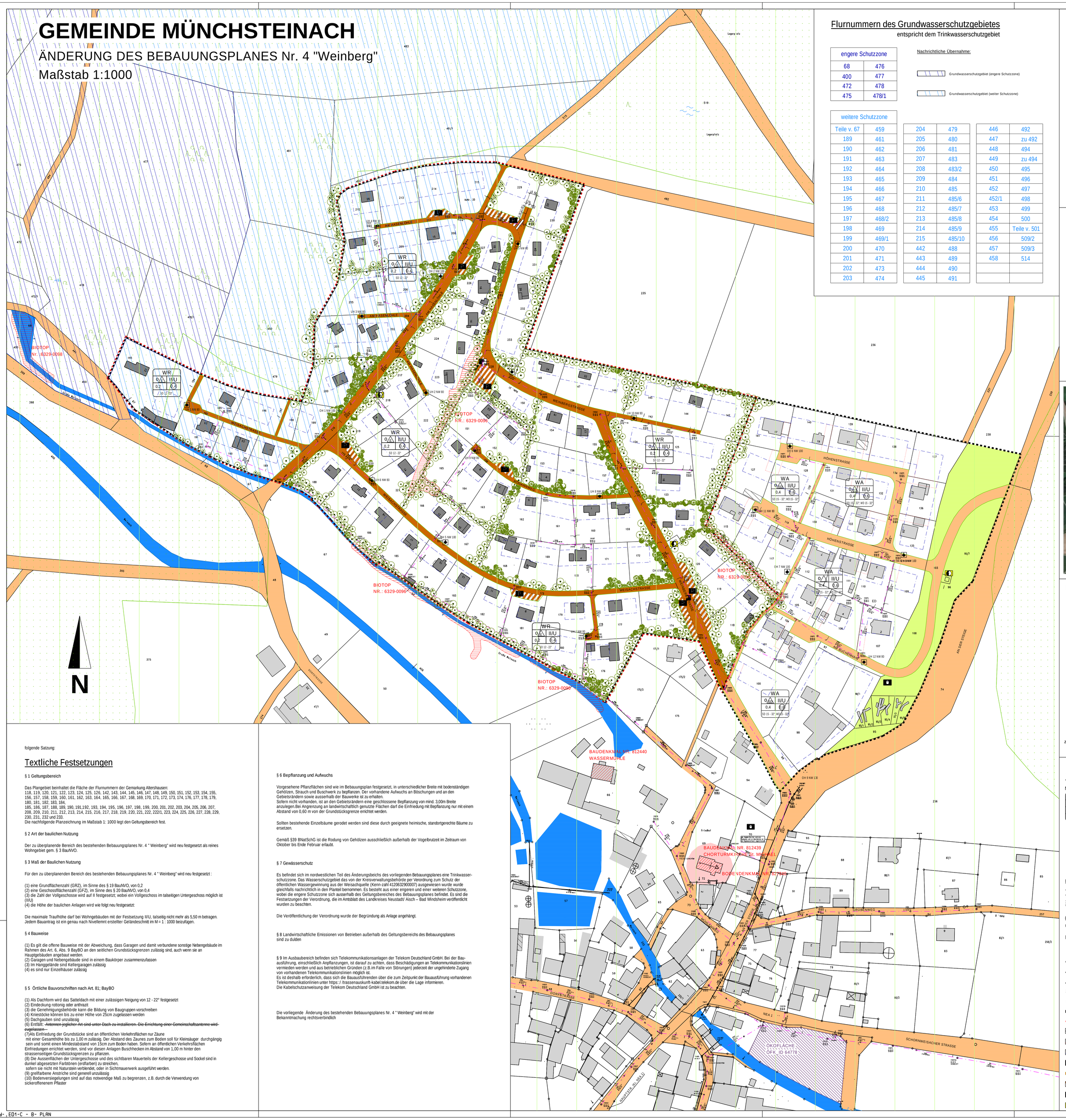
GEMEINDE MÜNCHSTEINACH

ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 4 "Weinberg"

Maßstab 1:1000



Flurnummern des Grundwasserschutzgebietes

entspricht dem Trinkwasserschutzgebiet

engere Schutzzone	
68	476
400	477
472	478
475	478/1

Nachrichtliche Übernahme:

Grundwasserschutzgebiet (engere Schutzzone)

Grundwasserschutzgebiet (weiter Schutzzone)

weitere Schutzzone	
Teile v. 67	459
189	461
190	462
191	463
192	464
193	465
194	466
195	467
196	468
197	468/2
198	469
199	469/1
200	470
201	471
202	473
203	474

204	479
205	480
206	481
207	483
208	483/2
209	484
210	485
211	485/6
212	485/7
213	485/8
214	485/9
215	485/10
442	488
443	489
444	490
445	491

446	492
447	zu 492
448	494
449	zu 494
450	495
451	496
452	497
452/1	498
453	499
454	500
455	Teile v. 501
456	509/2
457	509/3
458	514

folgende Satzung:

Textliche Festsetzungen

§ 1 Geltungsbereich

Das Plangebiet beinhaltet die Fläche der Flurnummern der Gemarkung Altershausen:
118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184,
185, 186, 187, 188, 189, 190, 191,192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 222/1, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232 und 233.
Die nachfolgende Planzeichnung im Maßstab 1: 1000 legt den Geltungsbereich fest.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Der zu überplanende Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 " Weinberg" wird neu festgesetzt als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO.

§ 3 Maß der Baulichen Nutzung

Für den zu überplanenden Bereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 " Weinberg" wird neu festgesetzt :

(1) eine Grundflächenzahl (GRZ), im Sinne des § 19 BauNVO, von 0,2
(2) eine Geschossflächenzahl (GFZ), im Sinne des § 20 BauNVO, von 0,4
(3) die Zahl der Vollgeschosse wird auf II festgesetzt; wobei ein Vollgeschoss im talseitigen Untergeschoss möglich ist (II/U)
(4) die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt neu festgesetzt:

Die maximale Traufhöhe darf bei Wohngebäuden mit der Festsetzung II/U, talseitig nicht mehr als 5,50 m betragen. Jedem Bauantrag ist ein genau nach Nivellement erstellter Geländeschnitt im M = 1 : 1000 beizufügen.

§ 4 Bauweise

(1) Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude im Rahmen des Art. 6, Abs. 9 BayBO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäuden angebaut werden.
(2) Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen
(3) Im Hanggelände sind Kellergaragen zulässig
(4) es sind nur Einzelhäuser zulässig

§ 5 Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81; BayBO

(1) Als Dachform wird das Satteldach mit einer zulässigen Neigung von 12 - 22° festgesetzt
(2) Eindeckung rottonig oder anthrazit
(3) die Genehmigungsbehörde kann die Bildung von Baugruppen vorschreiben
(4) Kniestöcke können bis zu einer Höhe von 25cm zugelassen werden
(5) Dachgauben sind unzulässig
(6) Entfällt: ~~Antennen jeglicher Art sind unter Dach zu installieren. Die Errichtung einer Gemeinschaftsantenne wird zugelassen.~~
(7)Als Einfriedung der Grundstücke sind an öffentlichen Verkehrsflächen nur Zäune
mit einer Gesamthöhe bis zu 1,00 m zulässig. Der Abstand des Zaunes zum Boden soll für Kleinsäuger durchgängig sein und somit einen Mindestabstand von 15cm zum Boden haben. Sofern an öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen errichtet werden, sind vor diesen Anlagen Buschhecken im Abstand von 1,00 m hinter den strassenseitigen Grundstücksgrenzen zu pflanzen.
(8) Die Aussenflächen der Untergeschosse und des sichtbaren Mauerteils der Kellergeschosse und Sockel sind in dunkel abgesetzten Farbtönen (ertönen) zu streichen,
sofern sie nicht mit Naturstein verblendet, oder in Sichtmauerwerk ausgeführt werden.
(9) greifahrene Anstriche sind generell unzulässig
(10) Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen, z.B. durch die Verwendung von sickeroffenenen Pflaster

§ 6 Bepflanzung und Aufwuchs

Vorgesehene Pflanzflächen sind wie im Bebauungsplan festgesetzt, in unterschiedlicher Breite mit bodenständigen Gehölzen, Strauch und Buschwerk zu bepflanzen. Der vorhandene Aufwuchs an Böschungen und an den Gebietsrändern sowie ausserhalb der Bauwerke ist zu erhalten.
Sofern nicht vorhanden, ist an den Gebietsrändern eine geschlossene Bepflanzung von mind. 3,00m Breite anzulegen.Bei Anganzung an landwirtschaftlich genutzte Flächen darf die Einfriedung mit Bepflanzung nur mit einem Abstand von 0,60 m von der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Sollten bestehende Einzelbäume gerodet werden sind diese durch geeignete heimische, standortgerechte Bäume zu ersetzen.

Gemäß §39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erlaubt.

§ 7 Gewässerschutz

Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Änderungsbeichs des vorliegenden Bebauungsplanes eine Trinkwasser-schutzzone. Das Wasserschutzgebiet das von der Kreisverwaltungsbehörde per Verordnung zum Schutz der öffentlichen Wassergewinnung aus der Weisachquelle (Kenn-zahl 4120632900007) ausgewiesen wurde wurde gleichfalls nachrichtlich in den Plantiel bernommen. Es besteht aus einer engeren und einer weiteren Schutzzone, wobei die engere Schutzzone sich ausserhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Es sind die Festsetzungen der Verordnung, die im Amtsblatt des Landkreises Neustadt/ Aisch – Bad Windsheim veröffentlicht wurden zu beachten.

Die Veröffendlichung der Verordnung wurde der Begründung als Anlage angehängt.

§ 8 Landwirtschaftliche Emissionen von Betrieben außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind zu dulden

§ 9 Im Ausbaubereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Bei der Bau-ausführung, einschließlich Anpflanzungen, ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B.im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang von vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist.
Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien unter https: // trassenauskunft-kabel.telekom.de über die Lage informieren.
Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

Die vorliegende Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4 " Weinberg" wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich

Hinweise:

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Unterirdische Leitungsstraßen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten.
Es dürfen hier keine Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen vorgenommen werden.
Der Bestand, Betrieb, die Einstörung und der Unterhalt der Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein.

Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.

Alle bei Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 (1) und (2) DschG. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

Für die Ableitung von Grundwasser (auch temporär im Rahmen einer Baumaßnahme) wird eine Wasserrechtliche Erlaubnis benötigt. Diese ist beim Landratsamt zu beantragen.

5. Planverfahren

	Datum
Der Gemeinderat der Gemeinde Münchsteinach hat mit Beschluss vom 19.12.2017 eine Satzungsaufstellung gemäß § 2 BauGB beschlossen.	
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.	11.01.2018
Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung gemäß § 3 (1) BauGB unterrichtet. Bekanntmachung vom 02.08.2018 Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 31	13.08.2018 - 14.09.2018
Der Entwurf der Satzung lag mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB im Bauamt öffentlich aus. Bekanntmachung vom 02.08.2018 Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 31	13.08.2018 - 14.09.2018
Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB eingeholt.	13.08.2018 - 14.09.2018
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (TÖB und Sonstige) durch den Gemeinderat Münchsteinach	20.11.2018
2. Öffentlichkeitsbeteiligung mit Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a; Abs. 3 Satz 1 BauGB	21.01.2019 - 22.02.2019
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen (TÖB und Sonstige) durch den Gemeinderat Münchsteinach	__.__.2019
Der Gemeinderat der Gemeinde Münchsteinach hat mit Beschluss vom _____, nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB den Entwurf als Satzung beschlossen.	
Der Satzungsbeschluss und die Information, wo die Satzung mit Begründung eingesehen werden kann, wurde gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt der Gemeinde Münchsteinach ortsüblich bekannt gemacht.	
Die Satzung ist somit gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.	

Ausgefertigt am: Jürgen Riedel, Erster Bürgermeister

Im Mitteilungsblatt bekannt gemacht am: Jürgen Riedel, Erster Bürgermeister

Verfahrensgrundlagen

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

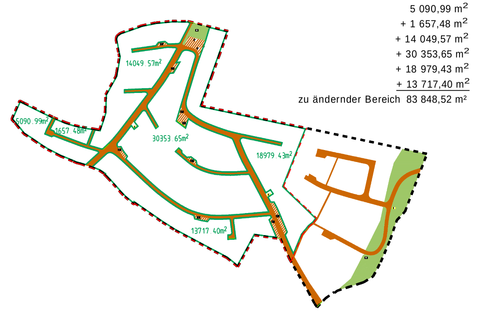
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

- Planzeichenverordnung (PlanVZ) 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Topographische Karte

Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO

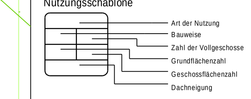


	5 090,99 m²
	+ 1 657,48 m²
	+ 14 049,57 m²
	+ 30 353,65 m²
	+ 18 979,43 m²
	+ 13 717,40 m²
zu ändernder Bereich	83 848,52 m²

zu ändernder Bereich 83 848,52 m² x 0,2 GRZ => 16 769,70 m² bebaubarer Bereich
16 769,70 m² < 20.000 m² im Sinne des § 13a BauGB

1. Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone



Planrechtliche Festsetzungen:

WR	Reines Wohngebiet
WA	allgemeines Wohngebiet
SO	Sondergebiet - Wochenendhausgebiet
0,4	GFZ - Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
0,2	GRZ - Grundflächenzahl als Höchstgrenze
II/U	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, mögliches Vollgeschoss im talseitigen Untergeschoss
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Doppelhäuser zulässig
E/D	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
WD	Walmdach
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich § 9 (7) BauGB
	ÄNDERUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung -wird in dieser Bebauungsplanänderung aufgehoben
	Baulinie
	Baugrenze
	Flächen für Spielanlagen
	Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
	Trafo Station
	bestehender Mischwald
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
	Böschung
	Grünflächen
	anzupflanzende Flächen
	vorhandener Aufwuchs

Nachrichtliche Übernahme:

	Stromleitung
	Baubeschränkungsbereich nach Planzeichnung
	Bestehender Mischwasserkanal mit Bauwerksnummer, Durchmesser, Länge
	Gasleitung
	Einfriedung H= mind. 2,00 m
	Flusslauf
	Grundwasserschutzgebiet (weitere Schutzzone)
	Grundwasserschutzgebiet (engere Schutzzone)
	Landschaftsschutzgebiet LSG-00569.01; WDPA: 396
	Naturpark
	Baudenkmal
	Bodendenkmal
	Biotop
	Ökofläche

Feuerwehrplansymbole gemäß DIN 14034-6

	Unterflur - Hydrant
	Überflur - Hydrant

GEMEINDE MÜNCHSTEINACH

Landkreis Neustadt a.d. Aisch / Bad Windsheim

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Weinberg"

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a, Abs. 1; Nr. 1 BauGB

Übersicht (ohne Maßstab)

PLANTEIL

Planung:

Stand: 15.01.2019
M 1 : 1000

Ingenieurbüro RÄUSCH und PARTNER
Dipl.-Ingenieure (FH) R.Rausch – W.Rausch – K.Girrbig
BAHNHOFSTRABE 45
91413 NEUSTADT A.D.AISCH
TELEFON 09161/3840
/60737
TELEFAX 09161/60882
E-MAIL: info@Rausch-Partner.net

1189 x 841 15.01.19
-isb eod- ED1-C - B- PLAN