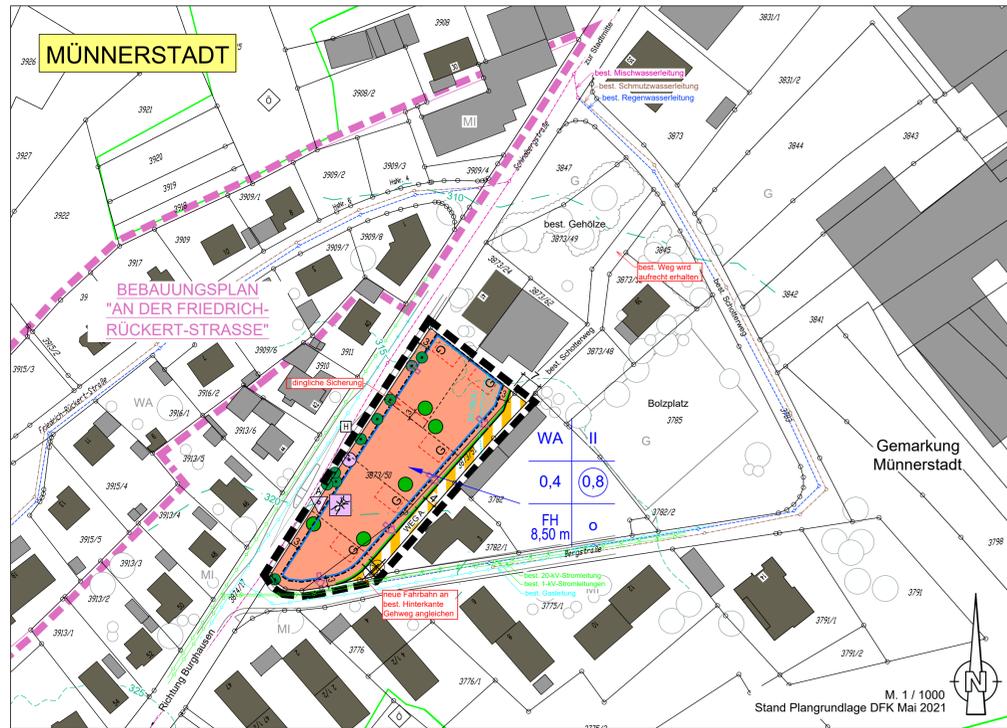
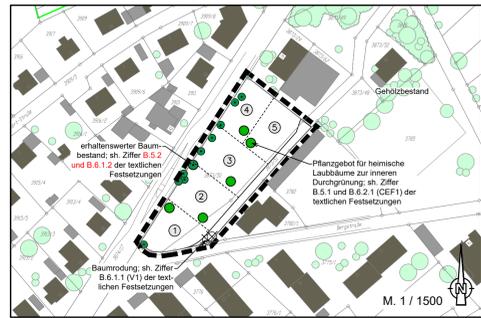


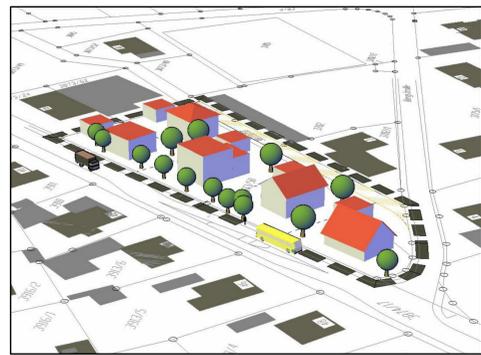
PLANTEIL / SCHEMATA



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 (BaumVVO) 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)
Planzeichnungsverordnung (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)

- 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 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß 0,8
2.2 Grundflächenzahl 0,4
2.3 Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß II
2.3.1 Dachgeschosse, die Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.
2.4 Firsthöhe Gebäude ab OK. Fertigfußboden EG: max. 8,50 m
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 talseitig 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
Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Zur Bepflanzung der Grundstücke sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden (s.H. Pflanzliste Begründung). Die Erhaltung von vorhandenen Bäumen kann auf das Pflanzgebiet angerechnet werden.
5.2 Schutz der Bestandsbäume
Bei Bauarbeiten in der Nähe von Gehölzbeständen (Laubbäume, Hecken, Gehölzränder etc.), die zu erhalten sind, ist die einschlägige DIN 18920 sowie die Richtlinie zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen (RAS-LP-4) durch die ausführende Baufirma und die örtliche Bauleitung verbindlich zu beachten.
5.3 Schottergärten
Die Anlage von "Schottergärten", bei denen durch ein Vlies/Folie Pflanzenwuchs unterbunden werden soll, ist nicht erlaubt. Die Anlage von echten Steingärten, die als Standort für trockenheitsverträgliche Pflanzen dienen, ist erlaubt.
5.4 Freiflächen
Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der privaten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig.
5.5 Vollzugsfrist
Die verbindlichen privaten Anpflanzungen sind nach der Bebauung des jeweiligen Grundstückes, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

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. Der jeweilige Bauherr hat die erforderlichen Maßnahmen umzusetzen.
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:
V1 - Bauzeitenregelung
Baumfällungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig. Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten.
V2 - Artenschutzmaßnahmen an Biotopbäumen
Bei Bäumen mit potentiellen Quartierstrukturen (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für besonders geschützte Tierarten gem. § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob der im Bebauungsplan gekennzeichnete Habitatbaum (BaumVVO) erhalten werden kann. Wenn der Erhalt nicht möglich ist, sind
- die Höhlen und Löcher im Herbst auf Besatz vor den Rodungsmaßnahmen zu kontrollieren,
- die Rodungsmaßnahmen von einem Fledermaus-Spezialisten zu begleiten, der alle potentiellen Habitatstrukturen vor der Rodung in Augenschein nimmt; bei Funden von Fledermäusen ist der Baum bis zum Ende der Winterruhe und bis zum nachgewiesenen Verlassen der Höhle zu erhalten,
- die gefällten Bäume sind ohne weiteres Aufarbeiten mindestens eine Nacht vor Ort liegenzulassen (der Eingang zum Quartier muss passierbar sein), damit ggf. anwesende Tiere das Quartier über Nacht verlassen können,
- auf eine achtsame Vorgehensweise bei der Fällung der Bäume - Schnittstelle nicht durch die Höhlung - zu achten. Höhlerräume sind sorgsam auf dem Boden mit der Öffnung nach oben abzulegen und mind. 2-4 Tage vor Abtransport liegenzulassen.
V3 - Außenbeleuchtung
Lichtemissionen sind so gering wie möglich zu halten. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem geeigneten Farbton (z.B. Warmweiß, Gelblich-Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von maximal 3000 K) zugelassen. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Es sind geschlossene Lampenköpfe mit Abdeckungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
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:
Aufhängen von 2 Vogelkästen und 2 Fledermauskästen (Flachkästen) in den randlich benachbarten Gehölzbeständen des Baufelds, Anbringen in 3-5 m Höhe, im Windschatten, sonnig bis halbschattig, möglichst ungestört. Das Anbringen der Kästen muss vor Fällung des Apfelbaumes (Habitatbaum) erfolgen. Zur Schaffung von neuem Lebensraum sind auf den Baugrundstücken Einzelgehölze neu zu pflanzen bzw. vorhandene Einzelgehölze zu erhalten (beachte Festsetzung Buchstabe B, Ziffer 5.1).
CEF 2 - Potenzieller Lebensraum Zauneidechse:
Um ein Vorkommen der geschützten Zauneidechse im Planungsraum ausschließen zu können, sind im Rahmen des Bauantrages 4 Begutungen mit einer gezielten Suche nach Reptilien durch eine fachlich qualifizierte Person/Büro durchzuführen. Der Nachweis hierüber ist der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen. Da sich durch eine potenzielle An siedelung von Zauneidechsen Ver zögerungen bei der Durchführung des Vorhabens ergeben werden, sind die potentiellen Habitatbereiche der Zauneidechse zeitnah mit einem Reptilienzaun gegen eine An siedelung von Zauneidechsen zu sichern.
CEF 3 - Umsiedlung Ameisenhaufen:
Der vorhandene Ameisenhaufen im Planungsraum muss von einer fachlich qualifizierten Person/Büro nach Bestimmung der Ameisenart umgesiedelt werden. Wenn es sich um eine geschützte Ameisenart handelt ist vor der Umsiedlung eine artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde einzuholen.
6.1.2 zur Rodung vorgesehene Bäume (beachte V1)
erhaltenswerter Baumbestand innerhalb sowie nahe des Geltungsbereiches (beachte Buchstabe B, Ziffer 5.2)
Habitatbaum (beachte V2 / CEF 1)
Standort vorhandener Ameisenhaufen (beachte CEF 3)

7. Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Geltungsbereich: ca. 3.415 m²
7.2 Garagen und Stellplätze
Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m vorzusehen. Die Wandhöhe der Garagen wird auf max. 3,00 m festgesetzt. Als maßgeblicher Bezugs punkt für die Höhen einstellung der Garagen gebäude wird die Oberkante Straßenrand der das Grundstück erschließenden Planstraße, rechtwinklig und geradlinig gemessen von der Mitte der straßenseitigen Garagenaußenwand, festgesetzt.
7.3 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (geh. unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen)
Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein.
7.4 Abstandsflächen, Abstände
Bezüglich der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 BayBO.
7.5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
1. Die Ergebnisse der Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Freizeitlärm der Wölfel Engineering GmbH, Berichtsnummer L0812.001.01.001, vom 27.04.2022, sind zu beachten.
2. Bei der Neuerrichtung von Gebäuden zu Wohnzwecken im gekennzeichneten Bereich bis zur Isolinie 55 dB(A), sind nur Erdgeschoss zulässig bzw. darf nur das Erdgeschoss für Wohnnutzungen verwendet werden.
7.5.1 Abgrenzung Beschränkungsbereich - Isolinie 55 dB(A)
7.5.2 Beschränkungsbereich für Bebauung bzw. Nutzung des Grundstückes

C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Gebäudebestand
2. derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. Maßzahlen
4. vorgeschlagene Flurstücksgrenze
5. Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer. Vermessungsverwaltung)
6. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege etc.)
7. best. Gehölze außerhalb des räumlichen Bebauungsplan-geltungsbereiches
8. Abgrenzung von Biotopen (Biotopkartierung Bayern Flachland)
9. Mögliche Bebauung (schematisch)
10. Grundstücksnummerierung
- Hauptgebäude / Garage
- bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Entsorgungsleitungen Misch-, Schmutz- bzw. Regenwasserkanal (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Stadt Münnerstadt)
- best. Versorgungsleitungen Strom (20-kV- und 1-kV-Leitungen) (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayerwerk Netz GmbH)
- best. Versorgungsleitungen Gas (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayerwerk Netz GmbH)
11. bestehende Regenwasserspeicher bzw. -nutzung als Brauch- und Beregnungswasser ist bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften, z.B. keine Verbindungen zum Trinkwassernetz, zulässig. Die gemeindliche Satzung hierzu ist zusätzlich zu beachten.
12. Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, sind im Baugelbiet versickerungsfördernde Maßnahmen für sauberes Oberflächenwasser vorzusehen, wie z.B. durchlässige Bauweisen für Grundstückszufahrten und Stellplätze und die Versickerung von Dachflächenwasser (wasserrechtlich zu behandeln). Weitere Informationen zum naturnahen Umgang mit Regenwasser können unter folgenden Links abgerufen werden:
1. Naturnaher Umgang mit Regenwasser - Verdunstung und Versickerung statt Ableitung https://www.lfu.bayern.de/buenger/docu/w_88_umgang_mit_regenwasser.pdf
2. Regenwasserversickerung - Gestaltung von Wegen und Plätzen - Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer. Als PDF im Publikationsshop zum Download zur Verfügung gestellt: https://www.bestellen.bayern.de (zu finden unter der Artikel-Nr. lf_was_00157)

PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 14. Bodendenkmalschutz
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 BayDSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seeshof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.
15. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft" des LFU Bayern, vom September 2018 beachtet werden; https://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm
16. Dachbegrenzung
Es wird empfohlen, Flachdächer und bis 15° geneigte Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer Substratauflage von mind. 12 cm als begrünzte Fläche auszubilden und mit gebietsheimischen Wildkräutern zu bepflanzen und so dauerhaft zu erhalten, falls keine anderweitige Nutzung (z.B. PV-Anlagen, -Kollektoren) angedacht sind.

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
- "Schallimmissionsprognose Gewerbe- und Freizeitlärm", Stadt Münnerstadt, Bebauungsplan "Schindbergstraße", Berichtsnummer 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 Freizeitlärm" der Wölfel Engineering GmbH, Hochberg, Berichtsnummer 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 BAD 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). Der Beschluss wurde am 02.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
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 Kast (1. Bürgermeister) (Siegelt)
7. Ausgefertigt
Münnerstadt, den
Michael Kast (1. Bürgermeister) (Siegelt)
8. Der Sitzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schindbergstraße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einlicht bereitgehalten und über diesen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Münnerstadt, den
Michael Kast (1. Bürgermeister) (Siegelt)

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