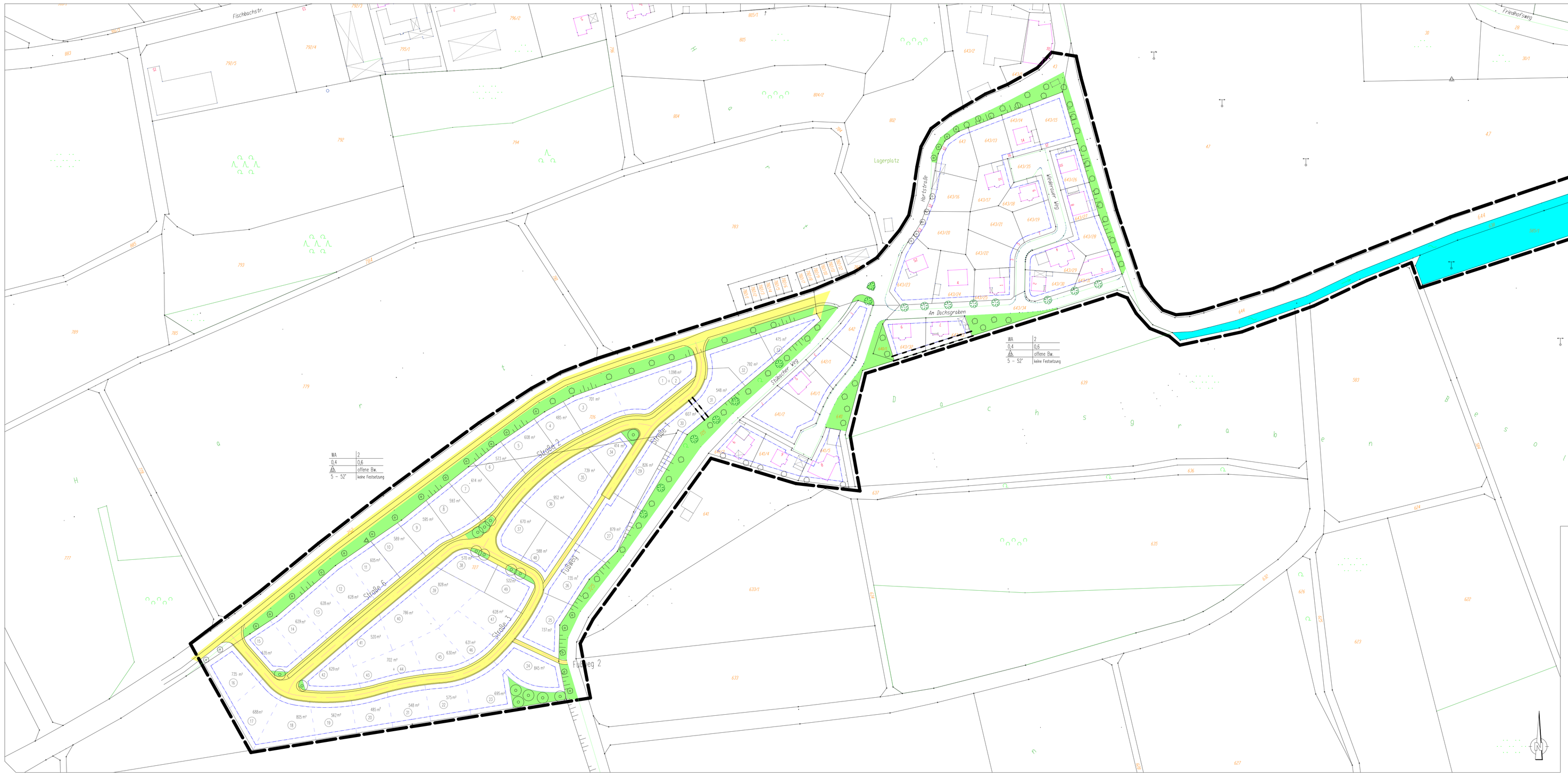
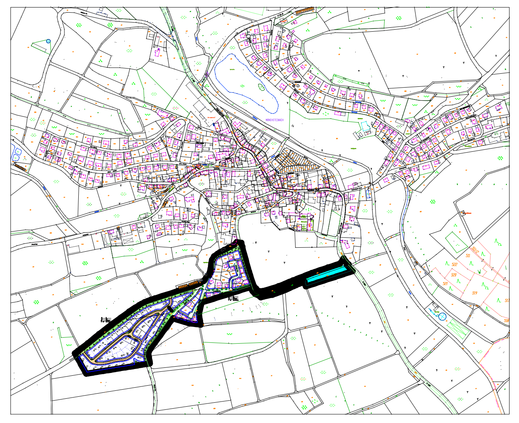


Maßstab = 1 : 1.000



Übersichtskarte Maßstab = 1 : 10.000

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, Art. 91 BayBO

I. Festsetzungen durch Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Füllschema der Nutzungsschablone:
  - WA – "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO
  - E+D – Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss als Höchstgrenze
  - 0,7 – GRZ = Grundflächenzahl
  - 1,4 – GFZ = Geschossflächenzahl
  - A – nur Einzelhäuser
  - A – nur Einzel- und Doppelhäuser
  - o – offene Bauweise
  - SD/FD/PD – Satteldach/Flachdach/Pultdach
- Baugrenze der überbaubaren Grundstücksfläche
- Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen, mit Pflanzgebot
- Regenrückhaltung, Regenabfluss
- Leitungsrechte
- GA – Vorgeschlagene Flächen für Garagen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
Einzel- u. Doppelhäuser	Bauweise
Dachneigung	Dachform

- Nutzungsabgrenzung
- bestehende Nebengebäude
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagener neuer Grenzverlauf
- 78,3 – Flurstücksnummern
- 12 – Nummer Parzelle
- Hecke, Erhaltungsgebot
- Laubbaum, Erhaltungsgebot
- standortgerechte Hecke, Pflanzgebot
- Laubbaum, Pflanzgebot

Satzung

der Gemeinde Münchsteinach über den Bebauungsplan für das Gebiet

„Am Dachsgraben"
in der Fassung der zweiten Änderung
Aufgrund § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Gesetze vom 5. Mai 2005 (BGBl. I S. 1225), vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098), vom 13. December 2006 (BGBl. I S. 2878), vom 21. December 2006 (BGBl. I S. 3316), vom 11. December 2008 (BGBl. I S. 2408), vom 22. December 2008 (BGBl. I S. 2986), vom 24. December 2008 (BGBl. I S. 3018), vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), vom 10. April 2011 (BGBl. I S. 618), vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474), durch Gesetze vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298), vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193), vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zul. Geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2016 (GVBl. S.523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. Fassung d. Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zul. Geändert durch Gesetz vom 15. Mai 2016 (GVBl. S. 262) erlässt die Gemeinde Münchsteinach den aus der Planzeichnung und dem Text bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der zweiten Änderung mit der Bezeichnung „Am Dachsgraben" als Satzung.

Bebauungsplan
§ 1
Der Bebauungsplan gilt für das Gebiet „Am Dachsgraben" der Gemeinde Münchsteinach.
§ 2
Der Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung mit Zeichenerklärung und textlichen Festsetzungen.
§ 3
Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

Festsetzung gemäß § 9 Bau GB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das mit „WA" bezeichnete Baugebiet des Planungsbereiches wird als „Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Bebauungsplan festgesetzten Werte. Geschosszahl: bis zu zwei Vollgeschosse.

3. Bauweise

3.1 Es gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass Garagen und damit verbundene sonstige Nebengebäude, im Rahmen des Art. 7 Abs. 4 BayBO, an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig sind, auch wenn sie an Hauptgebäude angebaut werden.

3.2 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück vorzuhalten.
Vor Einzelgaragen im öffentlichen Verkehrsflächen muss der Stauraum von mindestens 3,50 m Breite und 5,00 m Tiefe, vor Doppelgaragen ein solcher von mindestens 5,00 m Breite und 5,00 m Tiefe, auf dem Grundstück vorhanden sein. Der Stauraum muss zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einfriedete bleiben.

3.3 Garagen und Nebengebäude sind in einem Baukörper zusammenzufassen.
An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen sind einheitlich zu gestalten.

4 Gestaltung der Gebäude

4.1 Die Dachform ist nicht vorgeschrieben. Zulässige Dachneigungen von 5° bis 52°..

4.2 Die Dächer sind in den Farbtönen Naturrot, Rotbraun, Braun, Schwarz und Anthrazit auszuführen. Ab einer höheren Dachneigung als 22° sind Metallziegel unzulässig.

4.3 Dachgauben sind als Einzelgauben mind. 2,0 m vom Ortgang entfernt zulässig. Die Gesamtfläche der Gauben darf nicht mehr als 1/3 der Oberfläche betragen.

4.4 Für die Fassadengestaltung sind grelle Farben sowie reinweiß unzulässig. Fasserzementplatten als Fassadenverkleidung sind unzulässig.

4.5 Gebäudehöhen:
- Bis 9,00 m unabhängig von der Dachform.
- Die Traufhöhe darf lotrecht 6,00 m nicht überschreiten.

Die Höhen beziehen sich auf das natürliche mittlere Gelände.

4.6 Kellerdecke max. 50 cm über fertiger Straßenoberkante.

4.7 Jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt beizufügen.

5. Begrünung und Aufwuchs

5.1 Vorgesehene Pflanzflächen sind - wie im Bebauungsplan festgesetzt - in unterschiedlicher Breite mit bodenständigen, heimischer Gehölzen, Strauch- und Buschwerk zu pflanzen. Der dargestellte vorhandene Aufwuchs ist zu erhalten.

5.2 Die nicht Überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sollen als Grünflächen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden (Art. 5 Abs. 1 BayBO). Je Grundstück ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen. Auf die Empfehlungen der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V.) für Baumpflanzungen Teil 1 und 2 wird hingewiesen.

Bäume:

Großkronige Bäume: Stammumfang mind. 18 - 20 cm

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Juglans regia - Walnuss
Quercus robur - Stieleiche
Quercus petrea - Traubeneiche
Tilia cordata - Winterlinde

Kleinkronige Bäume: Stammumfang mind. 16 - 18 cm

Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Quitte
Mirabelle
Obstbochsilnme

Sträucher

Einheimige Bodendeckerpflanzungen müssen vermieden werden. Wir empfehlen, folgende Arten zu verwenden:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa - Sorten - Öfterblühende Strauchrose
Sambucus nigra/ racemosa - Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

5.3 Es ist verboten während der Vogelbrutzeit (01. März - 30 September) Gehölze zu schneiden oder zu roden. Dies gilt nicht, wenn aus Gründen der Verkehrssicherheit Bäume oder Sträucher zu beseitigen bzw. zurückzuschneiden sind.

5.4 Im Wurzelbereich (Kronentraufe) der zu erhaltenden Gehölze und (biotopkartierten) Hecken dürfen keine Auffüllungen oder Abgraben durchgeführt werden. Auf die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird verwiesen.

6 Einfriedung

6.1 Zäune mit einer max. Gesamthöhe von 1,50 m, davon max. 30 cm Sockel.

6.2 Im Hanggelände können anstelle der Sockel Stützmauern bis max. 1 m, jedoch ohne aufgesetzte Einfriedungen (ausgenommen zurückgesetzte senkrechte Holzzäune) errichtet werden. Die Stützmauern sind aus Naturstein herzustellen.

7 Oberflächenausbildung auf dem Grundstück

7.1 Die Oberflächenversiegelung auf dem Grundstück ist auf ein Mindestmaß einzuschränken.
Für die Wege und Einfahrtsbereiche auf den Grundstücken wird daher empfohlen, wasserurchlässige, nicht großflächige Pflasterungen zu verwenden.

7.2 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen des Nachbargeländes anzugleichen.

7.3 Auffüllungen auf dem vorhandenen natürlichen Gelände sind unzulässig.

8 Oberflächenausbildung der öffentlichen Verkehrswege

8.1 Die gekennzeichneten Flächen sind als Pflasterbelag mit offenen Fugen auszubilden.

8.2 An Straßen, an denen kein Gehweg festgelegt ist, ist ein Versorgungsstreifen von mind. 50 cm Breite vorzusehen.

9 Emissionsschutz

Landwirtschaftliche Emissionen, die trotz einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Grundstücksgrenze der Grundstücke auf das Baugebiet einwirken und als ortsüblich bezeichnet werden können, sind zu dulden.

Münchsteinach, den 1. August 2018

Verfahrensvermerke

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 21.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die öffentliche Bekanntmachung erfolgt.

2) Der Gemeinderat hat am 25.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurden die TÖB mit Schreiben vom 15.08.94 benachrichtigt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, sowie der Begründung haben in der Zeit vom 17.08.94 bis zum 20.09.94 während der allgemeinen Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 08.08.94 bis 20.09.1994, wurde ortsüblich bekanntgemacht.

4) Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 21.02.95 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

5) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am12.12.1995 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.1995 gebilligt.

6) Die Genehmigung dieser Bebauungsplanersatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text wurden mit Verfügung des Landratsamtes Az. 43-610/012-Mü/bt erteilt.

7) Die Erteilung der Genehmigung wurde für den in der Planzeichnung als Bauabschnitt I (Bba I) gekennzeichneten Teil des Baugebietes gem. § 12 S.1 BauGB durch Veröffentlichung im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Diespeck Nr. 7/ vom 16. Feb.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Auf die Beachtung der Formvorschriften der §§ 44 Abs. 3 und 4, 215 BauGB sowie auf die Möglichkeit der Bebauungsplan jedermann einsehen zu können, wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Der Bauabschnitt I ist damit am 17. Feb.1996 in Kraft getreten.

8) I. Änderungen des Bebauungsplanes "Am Dachsgraben" vom 16. Februar 1996 im Verfahren nach §13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Die Gemeinde Münchsteinach hat aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.V. mit §§ 2, 10 und 13 BauGB die 1. Änderungssatzung erlassen für den Bebauungsplan "Am Dachsgraben" der Gemeinde Münchsteinach

Gegenüber der Fassung vom 16.02.1996 wurden Festsetzungen geändert im Bereichen
- Maß der baulichen Nutzung
- Dachform und Dachneigung
- Farbe und Art der Dacheindeckung
- Dachform Garagen und Nebengebäude
- Geländehöhe
- Kniestock

Diese Änderungen sind in die vorstehenden Festsetzungen eingeflossen.

Die 1. Änderung trat gemäß § 10 BauGB mit dem Tag der amtlichen Bekanntmachung am 19.01.2016 in Kraft.

Ausgefertigt:
Münchsteinach, den 19. Januar 2016

(Jürgen Riedel, 1. Bürgermeister)

9) 2. Änderung des Bebauungsplanes "Am Dachsgraben" vom 16.02.1996 mit 1. Änderung vom 19. 01.2016 im Verfahren nach §13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren)

Der Gemeinderat Münchsteinach hat am 17.04.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Dachsgraben" zu ändern.
Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck am 3. Mai 2018 bekanntgegeben.

Der Satzungsentwurf in der Fassung vom 24.04.2018 wurde vom Gemeinderat am 15.05.2018 gebilligt und die Auslegung beschlossen.

Der Satzungsentwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Am Dachsgraben" mit Begründung lag in der Zeit vom Freitag, den 25.05.2018 bis einschließlich Freitag, den 29.06.2018 im Rathaus Münchsteinach, Kirchenweg 6, 91481 Münchsteinach und bei der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck, Rathausplatz 1, 91456 Diespeck, Zimmer 3, öffentlich aus und konnte eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden.
Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 17/ vom 17. Mai 2018.
Gleichzeitig erfolgte die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 17. Juli 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
2. Auslegung
Der Satzungsentwurf der zweiten Änderung des Bebauungsplans „Am Dachsgraben" mit Begründung i.d.Fassung vom 01.08.717.07.2018 lag in der Zeit vom Freitag, den 13. August 2018 bis einschließlich Freitag, den 14.09.2018 im Rathaus Münchsteinach, Kirchenweg 6, 91481 Münchsteinach und bei der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck, Rathausplatz 1, 91456 Diespeck, Zimmer 3, öffentlich aus und konnte eingesehen werden. Während der Auslegungsfrist konnten Bedenken und Anregungen (schriftlich oder zur Niederschrift) vorgebracht werden. Gleichzeitig erfolgte die Anhörung der Träge öffentlicher Belange.
Die Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt Nr. 31 der Verwaltungsgemeinschaft Diespeck am 02.08.2018.
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. September 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

In der Sitzung des Gemeinderates Münschteinach am 18. September 2018 wurde die zweite Änderung des Bebauungsplans "Am Dachsgraben" mit Begründung i. d. Fassung vom 01.08.717.07.2018 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Münchsteinach, den 19.09.2018

(Harald Kern, 2. Bürgermeister)

Gemeinde Münchsteinach
Landkreis Neustadt/Aisch - Bad Windsheim

Bebauungsplan "Baugebiet Dachsgraben"

2. Änderung

Gemeinde Münchsteinach
Kirchweg 6
Telefon: 09166 219

Fassung vom: 01.08.2018
Plandatum: 16.10.2018
Beilage 2