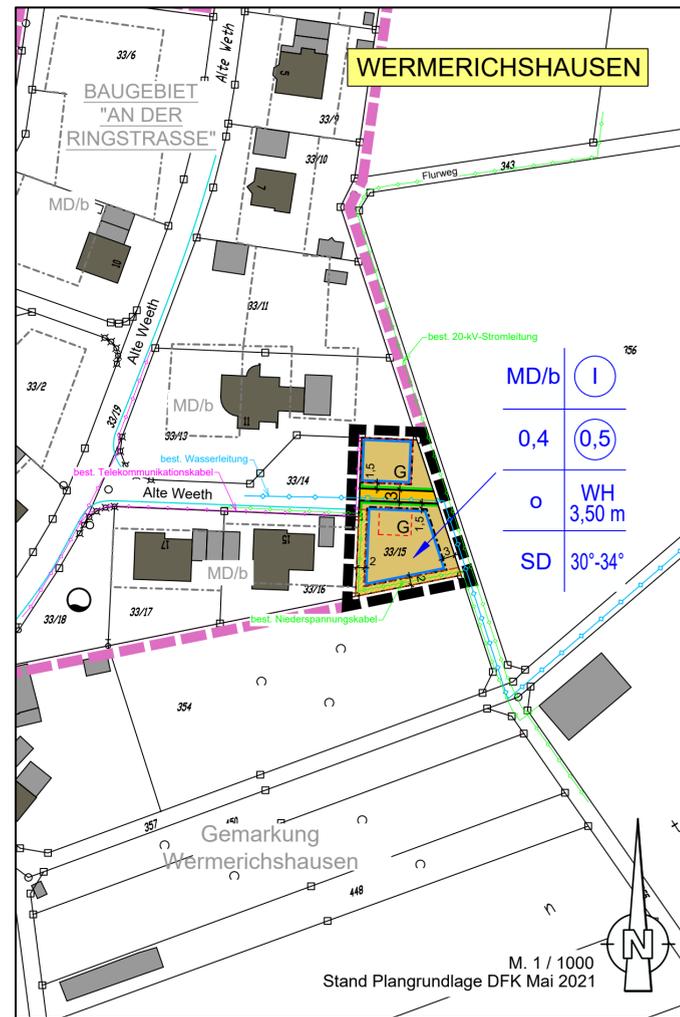


## PLANTEIL

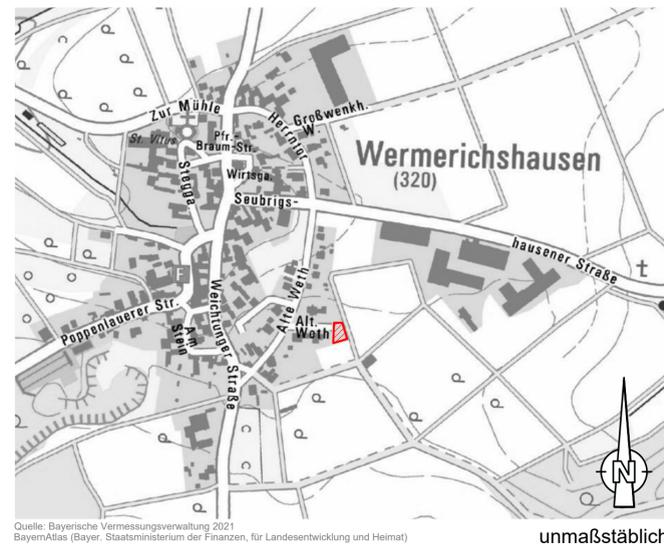


## PRÄAMBEL

### 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRs 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetz vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)

## ÜBERSICHTSKARTE



## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

### B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- 1.1 **MD/b** beschränktes Dorfgebiet (§ 5 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 670 m<sup>2</sup>
- 1.1.1 Unzulässig sind Großviehhaltung und Siloanlagen.

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

- 2.1 **0,5** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 2.2 **0,4** Grundflächenzahl
- 2.3 **I** Zahl der Vollgeschosse, zwingend Erdgeschoss mit Dachgeschoss
- 2.4 **WH 3,50 m** Die Wandhöhe der Wohngebäude darf max. 3,50 m über Oberkante natürliches Gelände nicht überschreiten.

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

- 3.1 **o** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.2 **---** Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 435 m<sup>2</sup>

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

- 4.1 **■** Öffentliche Verkehrsfläche (unbefestigt)  
- Fläche innerhalb des Geltungsbereiches: ca. 55 m<sup>2</sup>
- 4.2 **—** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

### 5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 **□** Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 725 m<sup>2</sup>
- 5.2 **SD** zulässige Dachform - Satteldach
- 5.3 **30°-34°** zulässige Dachneigung
- 5.4 **G** Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Garagen erdgeschossig mit Flach- bzw. Pultdach, Dachneigung von 0° - 7° zulässig. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.5 **▨** mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, Breite 2 m (bestehendes Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH)  
Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein.
- 5.6 Die Festsetzungen 2.3, 2.4 und 2.9 des Bebauungsplanes "An der Ringstraße", in der Fassung vom 01.10.1981, gelten nicht für die beiden geplanten Grundstücke der 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ringstraße".
- 5.7 Soweit der vorliegende Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft, gelten weiterhin die Textfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "An der Ringstraße", in der Fassung vom 01.10.1981.

### C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1. **■** Gebäudebestand
2. **354** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
3. **3** Maßzahlen
4. **---** bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, etc.)
5. **---** bestehende Baugrenze des Bebauungsplanes "An der Ringstraße", in der Fassung vom 01.10.1981 (weiterhin gültig)
6. **□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "An der Ringstraße" in der Fassung vom 01.10.1981
7. **—** best. Wasserleitung (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen der Stadt Münnerstadt)
8. **—** best. Versorgungsleitungen Telekommunikation (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Deutsche Telekom Technik GmbH)
9. **—** best. Versorgungsleitungen Strom (20-kV-Leitung bzw. Niederspannungskabel) (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)
10. **○** Löschwassertzisterne (nachrichtlich übernommen aus Urbebauungsplan in der Fassung vom 01.10.1981)
11. Bodendenkmalschutz  
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Bad Kissingen.
12. Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen innerhalb des Plangebietes, sollte das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfU Bayern, vom September 2018 beachtet werden.

### D. Anlagen

1. Dem Bebauungsplan sind folgende Unterlagen beigefügt:  
- Begründung gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB

### E. Anmerkung

Für die Bebauung des Grundstückes innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ringstraße" maßgebend.

## PLANTITEL

### Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB



# MÜNNERSTADT

### 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "AN DER RINGSTRASSE" WERMERICHSHAUSEN

STADT MÜNNERSTADT, STADTTEIL WERMERICHSHAUSEN  
LANDKREIS BAD KISSINGEN  
REGIERUNGSBEZIRK UNTERFRANKEN

#### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Münnerstadt hat in der Sitzung vom 05.10.2020 / 06.12.2021 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ringstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Der Beschluss wurde am 21.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2022 hat in der Zeit vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.01.2022 hat in der Zeit vom 31.01.2022 bis 04.03.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.05.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 22.07.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Münnerstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.09.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ringstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.09.2022 als Satzung beschlossen.  
Münnerstadt, den .....

Michael Kastl (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Ausgefertigt  
Münnerstadt, den .....

Michael Kastl (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "An der Ringstraße" 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 Einsicht bereitgehalten und über dessen 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 Kastl (1. Bürgermeister) (Siegel)

### Ausfertigung

PLANVERFASSER:



Aufgestellt: 12.10.2021 Geändert: 16.05.2022 Angepasst: 12.09.2022 M. 1 / 1000