

- Die Gemeinde Mönchsroth erlässt aufgrund
- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Bauordnungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist
 - in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden

**Bebauungsplan
für das Wohngebiet „Limesbad“**

als Satzung:

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung, dem Grünordnungsplan und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 10.02.2022.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,91 ha und umfasst die Flurstücke mit den Fl.-Nrn. 171 (teilw.), 176, 177 (teilw.), 178 (teilw.) und 1073 der Gemarkung Mönchsroth.

I. Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)**
Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausgeschlossen.

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**
Der Planbereich wird in zwei Zonen mit unterschiedlicher Nutzung aufgeteilt. Die Lage der Zonen ist durch Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

- 2.1. **Grund- und Geschosflächenzahl (§§ 19 und 20 BauNVO)**
Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden für die Zonen folgende Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) festgesetzt, soweit sich nicht aus der festgesetzten überbaubaren Fläche, der Geschoszahl sowie der Grundstücksgröße ein geringeres Maß ergibt.
- Zone I GRZ 0,4 GFZ 0,8
 - Zone II GRZ 0,4 GFZ 0,9

2.2. **Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)**
Für die Zone I werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die Zone II werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt; darüber ist ein Penthousesgeschoss mit maximal 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zugelassen.

2.3. **Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf max. 0,35 m über der Erschließungsstraße am Grundstückszugang liegen.

Zone I
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 6,5 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 10,0 m nicht überschreiten.

Zone II
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude, gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 7,0 m über der angrenzenden Erschließungsstraße liegen. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Die Gesamthöhe (GH) der Gebäude, gemessen von der angrenzenden Erschließungsstraße beim Grundstückszugang darf 11,0 m nicht überschreiten.

Dem Bauantrag ist ein Geländeschnitt mit Angaben der Höhenkoten (in m ü NN) des natürlichen Geländes beizufügen. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-FFB) ist ebenfalls in m ü. NN anzugeben. Bestehende und geplante Geländehöhen sind prüfartig darzustellen.

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22 und 23 BauNVO)**
Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Zonen sind folgende Hausformen zulässig:
- Zone I Einzel- und Doppelhäuser
 - Zone II Mehrfamilienhäuser

4. **Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO und § 21a BauNVO)**

Die zulässige mittlere Wandhöhe (WH) gem. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) bei Grenzgaragen darf maximal 3m betragen.

Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe von Garagen und Carports ist die mittlere Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Garagen müssen bis zur Grundstücksgrenze einen Stauraum von 5,00 m aufweisen. Carports einen Stauraum von 1,00 m. Bis zu einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche gem. WoFIV ist ein Stellplatz je Wohnung, bei einer Wohnungsgröße über 50 m² sind zwei Stellplätze je Wohnung herzustellen. Garagengebäude können auch außerhalb der für das Hauptgebäude verbindlichen Baugrenze liegen, soweit es sich um eine Grenzbebauung handelt.

Wintergärten, Gewächshäuser und Geräteschuppen dürfen zudem außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Die Dächer der Garagen und Nebengebäude sind bei eventueller Grenzbebauung mit der Garagengestaltung des Nachbargrundstückes abzustimmen. Die Errichtung von Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise ist unzulässig.

5. Grünordnung

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine zweireihige Hecke mit heimischen Gehölzen anzulegen, die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Die Grundstückseigentümer, die an den öffentlichen Grünflächen angrenzen, sind verpflichtet auf ihrem Grundstück, die Gehölzpflege in Abstimmung mit der Gemeinde zu übernehmen.

Je 400 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaumhochstamm I. oder II. Ordnung (STU 18 - 20) oder ein Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume: z.B.: Rotbuche, Bergahorn, Esche, Ebenesie, Spitzahorn, Obstbäume
Sträucher: z.B.: Hasel, Weißdorn, Schneeball, Hartriegel, Pfaffenhütchen

Für die Anpflanzung bestimmter Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10% bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzter Gehölze ist unzulässig. Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

1. **Gestaltung der Dächer und Gebäude**
Im gesamten Gebiet sind alle Dachformen und Dachneigungen bis zu 48° zulässig. Als Dachendeckung sind Materialien in Rotfärbung, Braun und Anthrazit zugelassen. Flachdächer sind zu begrünen. Für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Nebenanlagen sind abweichende Eindeckungen zulässig.

Dachaufbauten sind in Form von Sattel- oder Schlepplachgauben zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern sind zu einheitlichen geordneten Elementen zusammenzufassen und müssen die Neigung des Daches aufnehmen. Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern dürfen vorgenannte Anlagen, unabhängig von der Dachform, mit einem Neigungswinkel bis zu 15° errichtet werden. Bei Gebäuden mit Flachdach wird die Gesamthöhe der aufgeständerten Module auf eine Höhe von max. 1,75 m begrenzt, diese wird senkrecht zwischen Oberkante Dachhaut und Oberkante Gesamtkonstruktion aufgeständertes Modul gemessen. Die Solarmodule sind ausschließlich in entspiegelter Ausführung zulässig. Nicht zulässig sind Freiflächenphotovoltaik und freistehende Solarthermieanlagen.

2. **Gestaltung der unbebauten Flächen**
Befestigte Flächen sind auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Es wird empfohlen, Nebenflächen, wie Stauraume und Stellplätze auf den Grundstücken mit wasserdurchlässigen Belägen auszubauen. Freiflächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen.

Größtflächig mit Steinen (Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und keine oder nur eine geringe Anzahl von Pflanzen vorkommen sind unzulässig. Die mit Steinen bedeckte Fläche darf maximal 10 m² betragen. Rand- und Sockeleinfassungen der baulichen Anlagen aus Kies oder Schotter im Sinne des Spritzschutzes, max. 0,5 m breit, gelten nicht als Stein- und Kiesgärten.

3. **Einfriedigungen**
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Zäune aus senkrechten Holzlaten oder schlichten Metallstützen bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,30 m zulässig, Mauern sind bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig. Bleckdichte Kunststoffzäune sind unzulässig.

Die Grundstücke können zwischen den Grundstücken durch hinterpflanzte Metall- oder Maschendrahtzäune abgetrennt werden. Hierbei ist die gesetzlich zulässige Höhe zulässig, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.

Unterer Bezugspunkt der Einfriedigungen ist das jeweilige Urgelände.

4. Beleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenchonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

III. Hinweise

1. Entwässerung

Die Entwässerung der Fläche erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über das öffentliche Kanalnetz abgeleitet.

Auf privaten Grundstücken soll das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von den Dächern, den Zufahrten, Stauräumen und Stellplätzen auf dem jeweiligen Grundstück in Form von Rückhaltezeilen zurückgehalten werden. Der Überlauf ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Das Rückhaltevolumen wird auf mind. 3 m³ pro 100 m² befestigter Fläche festgesetzt.

Entsprechende Nachweise sind im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die innerörtliche Verwendung von Regenwasser ist der Gemeinde mitzuteilen. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten.

2. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. Versorgungsleitungen

Bei der Durchfuhr von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. DIN 1989 ist einzuhalten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungsstreifen von ca. 1,0 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Sämtliche Versorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereiches sind unterirdisch zu verlegen.

4. Immissionen

Einsatz von Luft-Wärmepumpen
Sollten Luft-Wärmepumpen verbaut werden, so ist bei der Anschaffung auf lärmarme Geräte, die dem Stand der Schallschutztechnik entsprechen, zu achten.

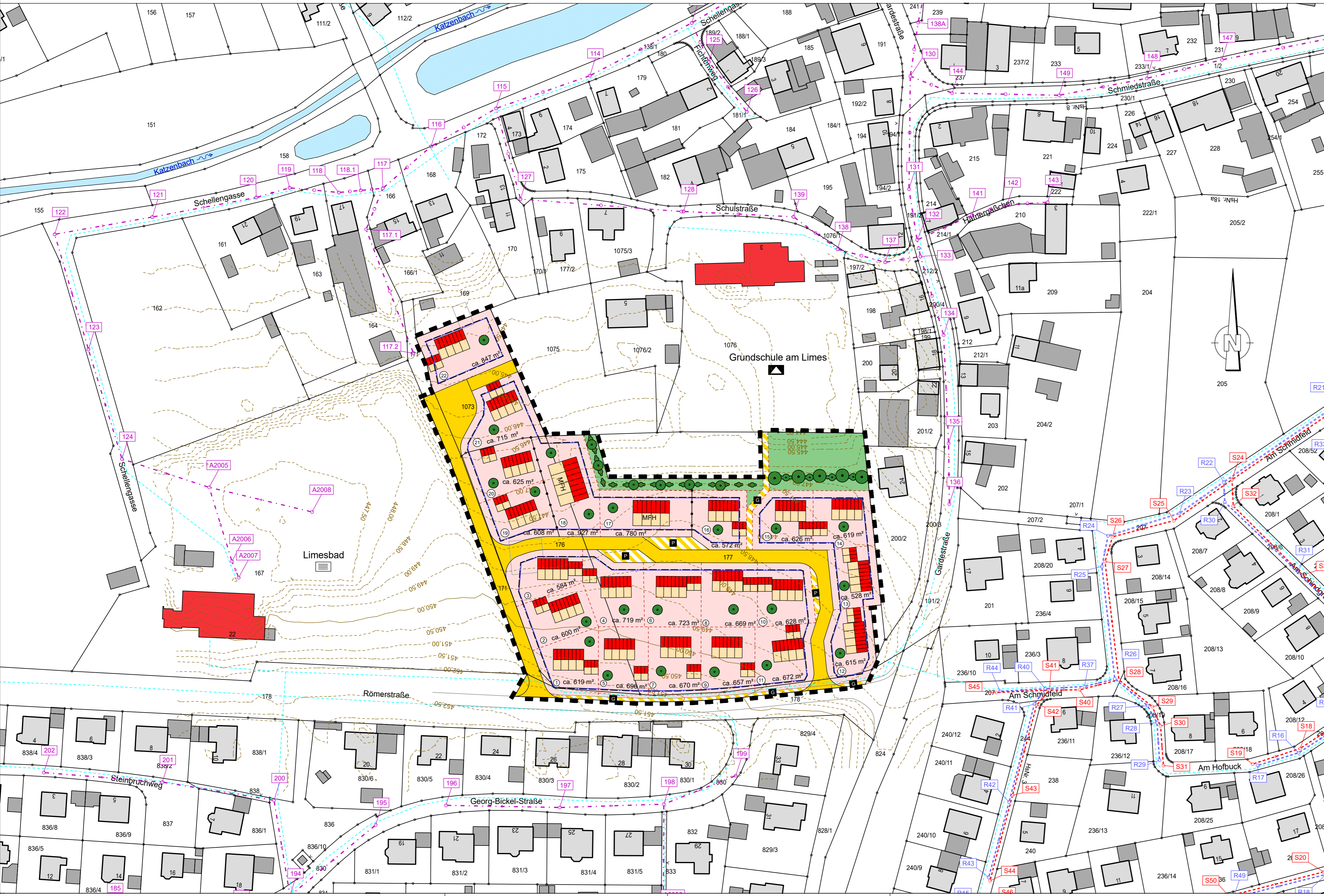
Der Schallemissionspegel des Gerätes LWA sollte 50 dB(A) nicht übersteigen. Bei der Errichtung der Luft-Wärme-Pumpe im Freien, ist diese einzufrieden. Alternativ zur Aufstellung im Freien kann der Einbau auch im Gebäude erfolgen.

5. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

6. Photovoltaik / Solarthermie

Um eine optimale bzw. spätere optimale Nutzung der Dächer für Photovoltaik bzw. Solarthermie zu ermöglichen, ist eine Dachneigung von 30° (für nicht unterbrochene Satteldächer) und von 28° (für Schlepplachgauben unterbrochene Satteldächer) zu empfehlen.



Zeichenerklärung

1. **Art der Baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Nutzungsschablone
3. **Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
4. **Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Parkflächen
Gehwege
5. **Grünflächen**
Private Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
6. **Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Zu erhaltende Bepflanzung (Pflanzbindung)
Geplante Bepflanzung (Pflanzgebot)
7. **Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
8. **Hinweise / nachrichtliche Übernahme**
Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnr.
Bestehende Wohn-/Wirtschaftsgebäude
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Badeplatz, Freibad
- Mögliche Grundstücksgrenzen
Bebauungsvorschlag
- ca. 824 m²
Mögliche Grundstücksgrößen
- Parzellenummerierung
Bemaßung
Bestehende Höhenlinien
Bestehender RW-Kanal
Bestehender SW-Kanal
Bestehender MW-Kanal
Bestehende Trinkwasserleitung

Gemeinde Mönchsroth
Landkreis Ansbach



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Vorentwurf	10.02.2022	Hofacker	Heller
01				
02				
03				
04				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlagesystem: UTM (Zone 32) Haupthöhensystem: NHN (DHHN 1916)

2021155B-Plan_1002.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schenberg 20 · 91567 Heroldsau · Tel. 09825-6206-0 · Fax: -50
Internet: www.b-heller.de, E-Mail: info@b-heller.de

Vorbemerkung:
Plannummer: 2021155B-Plan_1002.PLT
Leistungsphase: Vorentwurf
Maßstab: 1:1000
Index / Datum: 00 / 10.02.2022

**Bebauungsplan
Wohngebiet "Limesbad"**

Vorbemerkung:
Entwurfverfasser:
Gemeinde Mönchsroth
Ingenieurbüro Heller GmbH