



1. Änderung Nr. 47 – Mechlenreuth Nord II

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Nr. 47-1 Steinleithe

Begründung

i.d.F. vom 16.09.2026



Inhalt

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	2
2	Änderungen.....	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	3
2.3	Bauweise	3
2.4	Grünordnung.....	4
2.5	Dachgestaltung.....	4
2.6	Einfriedungen	4
2.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	4
2.8	Rückhaltung von Niederschlägen und Schallschutz	5
3	Auswirkungen auf die Umwelt.....	5



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2021. Mit der Erschließung wurde im folgenden Jahr begonnen, erste Bauanträge wurden 2024 gestellt. Wie sich bei der Bearbeitung der Bauanträge gezeigt hat, führten insbesondere die Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude und der Geländegestaltung zu Schwierigkeiten bei der Umsetzung. Grund hierfür war, dass die Gradienten der Erschließungsstraßen deutlich höher ausgeführt wurden als im Bebauungsplan vorgesehen. Hinzu kamen eine Reihe von Abweichungen bei den gestalterischen Festsetzungen, vornehmlich bei den Dachneigungen.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Münchberg dazu entschieden, den Bebauungsplan in einer ersten Änderung zu überarbeiten und an die tatsächliche Höhengsituation anzupassen. Im Zuge dieser Änderung, werden weitere geringfügige Anpassungen durchgeführt, die sich aus der Realisierung des Bebauungsplanes ergeben haben.

Durch die Änderungen und Anpassungen des Bebauungsplanes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt - die Änderung erfolgt daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 wird abgesehen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 4, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erhält das Gebiet die Bezeichnung „Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 47-1 „Steinleithe“.

2 ÄNDERUNGEN

Im Zuge der Überarbeitung und Neuzeichnung wird der Bebauungsplan an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst. Berücksichtigt werden hierbei insbesondere die aktuelle



Vermessung und Straßenführung. In Randbereichen wird der Umgriff des Bebauungsplanes arrondiert und an die tatsächlichen Grenz- bzw. Nutzungsgegebenheiten angepasst.

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Art der Nutzung wird grundsätzlich in allen Teilflächen beibehalten. Für das Tiny-House-Quartier des WA 3 wird ergänzt, dass eine Nutzung als Ferienwohnung unzulässig ist. Mit dem Baugebiet will die Stadt Münchberg dauerhaft genutzten Wohnraum schaffen. Eine Nutzung als Ferienwohnung ist in diesem Teil des Sandgebietes daher nicht erwünscht.

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entfällt unter Punkt 2.3 die maximal zulässige Größe der Tiny-House“- Grundstücke. Da die Grundstücke zwischenzeitlich parzelliert und teilweise bereits bebaut sind, wurde diese Festsetzung hinfällig.

Die Festsetzung zur Höhenlage des Erdgeschossbodens wird deutlich vereinfacht. Durch die geänderten Gradienten der Erschließungsstraßen lässt sich die ursprüngliche, differenzierte Festsetzung nicht mehr sinnvoll umsetzen.

Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe sowie die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bleiben unberührt.

Die Festsetzung zur Beschränkung der Wohneinheiten (ehemals 2.7) entfällt. Bisher besteht keine Nachfrage im Bereich des Geschosswohnungsbaus.

2.3 BAUWEISE

Bei der Bauweise wird ergänzt, dass die Gebäude in allen Bereichen ortsfest zu errichten sind. Bisher war dies nur für das WA III explizit festgesetzt, um eine Nutzung durch Bauwagen, Zelte o.ä. zu unterbinden.

Die Baugrenzen wurden in einigen Teilbereichen angepasst, um den Bauherren bei der Nutzung Ihrer Grundstücke, insbesondere bei der Verortung der Garagen, mehr Flexibilität einzuräumen.



Weiter konkretisiert wurde die Festsetzung zu den Nebenanlagen. Durch die Ausweitung der Baugrenzen wurde sie notwendig, um eine Einengung des Straßenraumes insbesondere entlang der Geh- und Radwege zu verhindern.

2.4 GRÜNNORDNUNG

Bei den grünordnerischen Festsetzungen werden insbesondere Carports von der Pflicht zur Dachbegrünung entbunden. Bei Carports erfordert eine Dachbegrünung einen unverhältnismäßigen statischen Mehraufwand.

Im Umweltbericht zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 47 „Mechlenreuth Nord II“ sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung näher dargelegt.

2.5 DACHGESTALTUNG

Bei den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird die Mindestneigung der Dächer auf 20 ° erweitert. Dies trägt den aktuellen Anforderungen der Bauträger Rechnung.

Die übrigen Festsetzungen der Dachgestaltung, insbesondere zur Gestaltung der Dachaufbauten, wurden vereinfacht, da diese bei Detailfragen öfters zu Problemen bei der Umsetzung geführt hatten.

2.6 EINFRIEDUNGEN

Bei den Einfriedungen wird zukünftig auf die senkrechte Teilung verzichtet. Dennoch sind diese nur als blickoffene (mind. 1/3 offen) Holz- oder Stabgitterzäune oder als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

2.7 AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Für die Festsetzungen zu den Aufschüttungen und Abgrabungen wurde zur Klarstellung ein eigener Unterpunkt geschaffen. Dieser wurde klarer formuliert und im Gestaltungsspielraum erweitert. Diese Änderungen waren notwendig, um die Anpassung der Baugrundstücke an die geänderten Gradienten der Straßen zu ermöglichen.



2.8 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER UND SCHALLSCHUTZ

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Regelungen zum Schallschutz waren bisher nur unter den Hinweisen aufgeführt. Um diesen Regelungen mehr Verbindlichkeit und Gewicht zu verleihen, werden diese nun unter den Festsetzungen geführt.

3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

Die Änderung der Festsetzungen dienen der Verbesserung der Umsetzbarkeit und der Verwaltungsvereinfachung. Relevante Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

aufgestellt - Kalchreuth den 16.09.2026

Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK