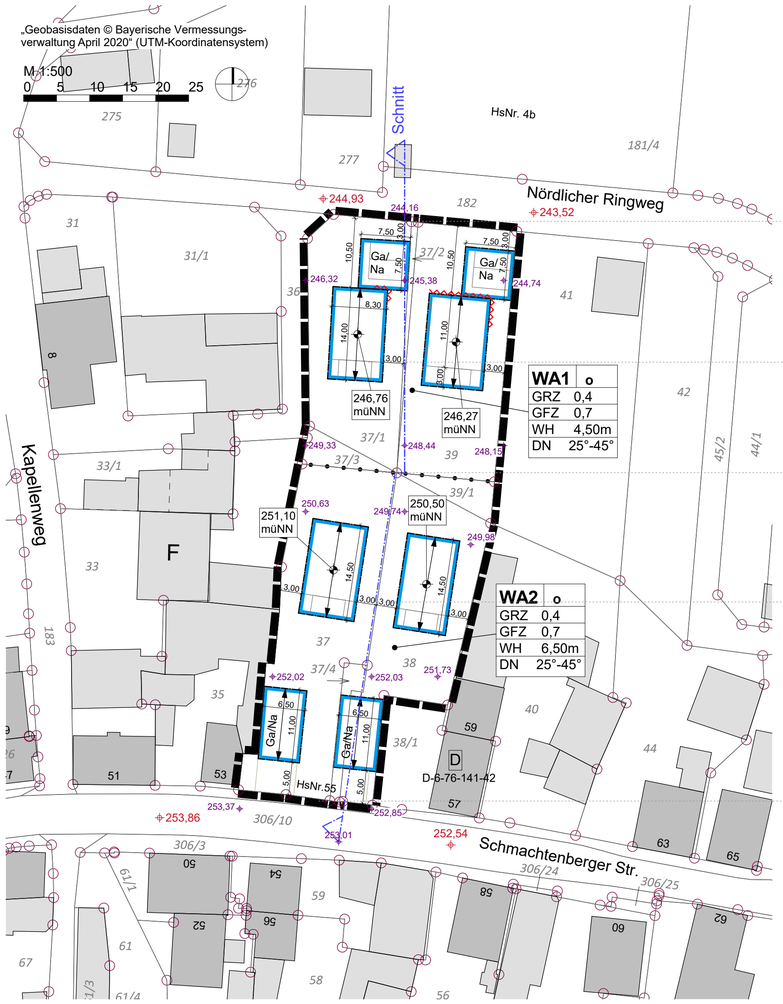
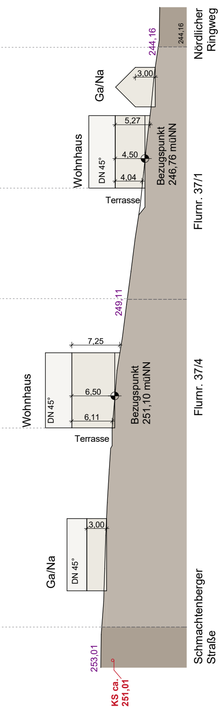


Längsschnitt M 1:500



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach
§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) und
der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3.1 Wandhöhe

WH Die Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:
WA 1 maximal 4,50 m,
WA 2 maximal 6,50 m.

Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist bei Hauptgebäuden der im Plan festgesetzte Bezugspunkt in Metern über NN und bei Garagen/Nebenanlagen das natürliche Gelände in der Mitte des Gebäudes.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze und ihre Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Lärmzugewandte Fassadenseiten

Die Grundrisse der Wohnhäuser im WA 1 sind so zu organisieren, dass Schlaf- und Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Wird davon abgewichen, gelten folgende immissionsschutzrechtliche Anforderungen:

Zur lärmzugewandten Fassadenseite sind nur nicht öffenbare Fenster zulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,
1. wenn die Räume ein weiteres Fenster zu einer lärmabgewandten Fassadenseite haben,
2. das Gebäude über eine Belüftungsanlage verfügt, die verhindert, dass Lärm in diese Schlaf- und Aufenthaltsräume eindringen kann oder
3. zwischen Wohnhaus und Nördlichem Ringweg eine Doppelgarage errichtet wird (3. gilt nur für das Erdgeschoss).

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

5.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten.
Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Zum Nachweis ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.

Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 7° sind extensiv zu begrünen.

Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)
Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Pflanzenqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang

Bäume	**Hochstamm-Obstbäume:**
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Baumanns Renette
Hainbuche (Carpinus betulus)	Blenheimer Renette
Baumhasel (Corylus colurna)	Brettacher
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Wallstadter Rosenapfel
Holzapfel (Malus sylvestris)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	
Eberesche (Sorbus aucuparia i.S.)	

5.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

6. Sonstige Planzeichen

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachformen
Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.1.2 Firstrichtung
Ist im Plan eine Firstrichtung angegeben, gilt diese für den Hauptfirst.

1.1.3 Die Dachneigung (DN) wird mit mindestens 25° und maximal 45° festgesetzt.

Die Dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als Sattel- oder Flachdach auszubilden.

Anbauten wie z. B. Wintergärten oder Terrassenüberdachungen dürfen geringere Dachneigungen aufweisen.

1.1.4 Dachfarbe
Für die Hauptdächer sind nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot oder rotbraun oder anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten

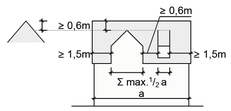
1.2.1 Zwerchhäuser, quergestellte Giebel und Gauben sind nur bis zur ersten Obergeschossebene zulässig.

1.2.2 Gauben
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Breite der Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zulässig.

1.2.3 Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

1.2.4 Gauben, Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Insgesamt darf der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal die Hälfte der Fassadenbreite betragen.

1.2.5 Abstände



Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss, senkrecht gemessen, mindestens 0,60 m betragen.

Der Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur seitlichen Gebäudeaußenwand muss mindestens 1,50 m und untereinander mindestens 0,60 m betragen.

5. Stellplätze
Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.

2. Abstandsflächen
Für Hauptgebäude ersetzen die im Plan festgesetzten Baugrenzen das Abstandsflächenmaß. Bei Garagen und Nebenanlagen richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 9 BayBO.

C. Hinweise

1. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

3. Kampfmittel
Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist durch eine geeignete Fachfirma das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu untersuchen. Sofern Bombenblindgänger vorgefunden werden, sind diese fachmännisch zu entschärfen und zu entfernen.

4. Kreisstraße MIL 2
Auf die von der Kreisstraße auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Erschütterungen, Abgase usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbaulastträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden. Der Bauwerber hat durch entsprechende bauliche bzw. planerische Maßnahmen selbst für Abhilfe zu sorgen.

Entlang der Kreisstraße darf der Stauraum vor Garagen bis zu einer Tiefe von 5,0 m nicht eingefriedet werden.

5. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020".

6. Teilaufhebung geltender Bebauungspläne
(§ 1 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB)

6.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans verliert innerhalb seines Geltungsbereichs der bisher geltende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schmachtenberg" seine Wirksamkeit.

7. Sonstiges

vorhandene Gebäude

244,74 Bestandshöhen

vorhandene Flurstücksgrenze

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landesamt für Denkmalpflege, Baudenkmäler

D **D-6-76-141-42**, Ehem. Wohnstallhaus; Schmachtenberger Straße 57

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat des Marktes Mönchberg hat in seiner Sitzung vom 12.11.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans i.V.m. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 08.09.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 07.10.2020 bis einschließlich 09.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Mönchberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 den Bebauungsplan in der Fassung vom __.__.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Mönchberg, __.__.2020

Thomas Zöller
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fas-sung vom __.__.2020 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __.__.2020 identisch ist.

Markt Mönchberg, __.__.2020

Thomas Zöller
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Schmachtenberger Straße 55" wurde am __.__.2020 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Markt Mönchberg, __.__.2020

Thomas Zöller
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MÖNCHBERG
LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan "Schmachtenberger Straße 55"
ENTWURF

Datum: 08.09.2020 **M 1:500**

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de