



**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 die Art. 1 und 2 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4.1.2023 (BGBl. I Nr. 6), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 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 **Besondere Wohngebiete (WB)** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
 

Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Die nach Abs. 3 aufgeführten Nutzungen (Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungstätten, Spielhallen, Sportveranstaltungsstellen, Bordelle und Tankstellen) sind unzulässig und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 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 1,0 festgesetzt.
    - 2.2 **Geschossflächenzahl** (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 

Die Geschossflächenzahl wird mit 3,0 festgesetzt.
    - 2.3 **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO)
 

Es sind maximal 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss, das als Vollgeschoss ausgebildet werden darf, zulässig.
  - 3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
    - o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
- **Baulinie** (§ 23 BauNVO)
  - ▶ Zwingende Grenzbebauung
- **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)
 

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenverkehrsflächen
  - Gehweg
  - Öffentliche Parkplätze
- 5. **öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Parkplatzgrün
- 6. **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)
  - 6.1 **Dachbegrünung**

Garagen und Carports sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
  - 6.2 **Zu erhaltende Bäume**

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch einheimische Laubbäume wertgleich zu ersetzen.
  - 6.3 **Regelungen zum Niederschlagswasser**
    - 6.3.1 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO). Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.
    - 6.3.2 Zisternen
 

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 3 m³ betragen.
    - 6.4 **Dachmaterialien**

Dachflächen, die an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.
  - 7. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - 7.1 Geh- und Fahrrecht
 

Auf der Parzelle Fl. Nr. 8 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks Fl. Nr. 13 festgesetzt. Die Durchfahrtsbreite muss mindestens 3,0 betragen.
  - 8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)
 

Lärmzugewandte Fassadenseite

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den Gebäuden, die an der Hauptstraße stehen, zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ist dies nicht möglich, sind die Ruheräume mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, auszustatten.
  - 9. **Sonstiges**

DUF Durchfahrt (Lage unverbindlich)
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)
  - 1. **Dachgestaltung**

Es sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 47° bis 55° zulässig.

- Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend. Quergestellte Giebel oder Zwerchhäuser sind zulässig.
- 2. **Einfriedungen**

Einfriedungen der Stellplätze entlang der St 2441 sind unzulässig.
- 3. **Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO)
 

Es sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu beachten.

**C. Hinweise**

- 1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**

Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ansonsten gilt:  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
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 zu verständigen.
- 3. **Schutz des Grundwassers**

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 4. **Niederschlagswasser**

Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.
- 5. **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.
- 6. **Schalltechnischen Orientierungswerte**

Besondere Wohngebiete tags/nachts: 60/45 dB(A).
- 7. **Artenschutz**

Rodungsmaßnahmen sind nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar zulässig.
- 8. **Gestaltungssatzung**

Es ist die Gestaltungssatzung für den Altort Mönchberg vom März 2019 zu beachten.  
Davon ausgenommen sind Flachdächer für Anbauten mit Dachterrasse sowie Zwerchhäuser und Gauben (§ 4).
- 9. **Sonstiges**

Die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Umfeld Grüner Baum“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Umfeld Grüner Baum“ im Bereich der umgrenzten Flächen vollständig.
- 10. **Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze

**D. Nachrichtliche Übernahmen**

- 1. **Denkmalschutz**
  - 1.1 **Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen**

**E-6-76-141-1 - Ensemble Ortskern Mönchberg**

Das Ensemble umfasst das innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauerung gelegene Mönchberg. Der Ort geht auf eine karolingische Raststation zurück. Den Kern des Ortes bezeichnet der in einem inneren Viereck ablesbare Umriss der im Hochmittelalter entstandenen, heute verschwundenen Burg Mengebur. Um diese bildete sich konzentrisch das Dorf, das im 14. Jh. Mit Marktrechten ausgestattet und ummauert wurde. Durchgangsstraße war die nordsüdlich verlaufende, an ihren Ausgängen ursprünglich mit Toren versehene, heutige Hauptstraße; die vom Marktplatz nordwestlich abzweigende Straße nach Eschau ist ein moderner Durchbruch. An den um den ehem. Burghügel angeordneten Hauptgassen liegen größere Bauernanwesen in regelmäßiger Parzellenreihung mit dem Gelände angepasster, scheinbar regelloser Setzung der Gebäude, aus der sich materische Wirkungen ergeben; kleinteiligere, unregelmäßige Bebauung im nordwestlichen und südöstlichen Bereich. Die Wohnbauten sind trauf- und giebelseitig gestellte, oftmals nicht unmittelbar an der Straße stehende, jetzt meist verputzte Fachwerkhäuser des 17./18. Jh. Sie folgen dem Typ des "Spessarthauses", in einigen Fällen mit überdachten Freitreppen. Die große Anzahl solcher Wohnbauten im Zusammenhang mit den ebenfalls in Fachwerk errichteten Wirtschaftsgebäuden macht den Ensemblewert des Ortes aus. Brüche in der Bebauung entstehen durch das maßstabsprengende neue Rathaus, ein Rotsandsteinquaderbau des endenden 19. Jh., und durch einige wenige Neubauten. Als im Charakter gesonderte Bereiche sind der kleine Marktplatz mit einer geschlossenen Reihe von Giebelhäusern und dem alten Fachwerkrathaus sowie der die Stelle der einstigen Burg einnehmende Kirchhof mit der den Ort beherrschenden Barockkirche anzusprechen.
  - 1.2 Baudenkmäler
    - **D-6-76-141-7 Hauptstraße 20.**

Gasthaus, zweigeschossiges Fachwerkhäuser mit Mansardwalmdach über hohem Kellersockel mit Freitreppe in Ecklage, um 1800.
    - **D-6-76-141-8 Hauptstraße 22.**

Gasthaus, zweigeschossiges Fachwerkhäuser mit einseitigem Halbwalmdach über Kellersockel in Ecklage, Erdgeschoss im rückwärtiger Teil massiv, 18. Jh. Mit älterem Kern.

- 1.3 **Bodendenkmäler**
  - **D-6-6221-0164**

Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Mönchberg.
  - **D-6-6221-0165**

Untertägige Bauteile der im Kern mittelalterlichen, in der frühen Neuzeit erneuerten Ortsmauer in Mönchberg.
  - **D-6-6221-0179**

Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Ortsweiterungen von Mönchberg.

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat des Marktes Mönchberg hat in seiner Sitzung am 14.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Bebauungsplanänderung „Umfeld Grüner Baum“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungsplanänderung einschließlich der Begründung in der Fassung vom 04.04.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 10.05.2023 bis einschließlich 16.06.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Markt Mönchberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_. \_\_.2023 die Bebauungsplanänderung „Umfeld Grüner Baum“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023 als Satzung beschlossen.

Mönchberg, \_\_. \_\_.2023  
 Thomas Zöllner  
 Erster Bürgermeister

Mönchberg, \_\_. \_\_.2023  
 Thomas Zöllner  
 Erster Bürgermeister

Mönchberg, \_\_. \_\_.2023  
 Thomas Zöllner  
 Erster Bürgermeister

**MARKT MÖNCHBERG**  
**LANDKREIS MILTENBERG**

Änderung des Bebauungsplans "Umfeld Grüner Baum"  
 ENTWURF  
 Datum: 04.04.2023 M 1:500

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