

Änderungen zur Entwurfsfassung in blau



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 Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

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 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 und 10 BauNVO)

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

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 3 sind ausnahmsweise zulässig: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

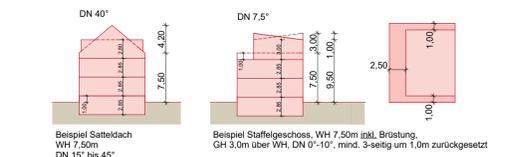
Alle weiteren sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Nach § 1 Abs. 10 BauNVO werden Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen die im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind.
 - bei der Nutzung gesamter Gebäude zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten allgemein zulässig bzw.
 - können bei bestehenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden.
 Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen wahrhaft bleiben.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 **Wandhöhen**
 WH Die Wandhöhe wird mit maximal 7,50 m festgesetzt:
 Bei Bebauung mit Flach- oder Pultdächern wird die Errichtung von Staffelgeschossen mit einer Gebäudehöhe von maximal 3,00 m über der zulässigen Wandhöhe zugelassen, wenn die Staffelgeschosse mindestens dreiseitig um mindestens 1,0 m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.
 Bei der Umsetzung von Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern mit Gründach, wird ein Überschreiten der Wandhöhe um bis zu 20 cm zugelassen, um den erhöhten Dachaufbau zu berücksichtigen.
 Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand/ Attika bzw. Brüstung.



Bezugspunkte

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist Oberkante Gehweg/Straße, bei Gebäuden, die mehr als 15 m hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen, die Oberkante des bestehenden Geländes.
 Der Bezugspunkt ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

Bei Grundstücken, die auf mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist der höherliegende Bezugspunkt maßgebend.

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

3. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

- o offene Bauweise
- ▶ zwingende Grenzbebauung

■ **Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze, Zufahrten, Wege und Anlagen für die Wärmeversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Carports sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und die Seitenflächen durchgehend offen ausgebildet werden.

4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

▲ **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 Entlang der St 2441 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

5. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Auf den Parzellen 1236/1, 1237 und 1238 werden Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

GFL Auf der Parzelle 1276 werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger Parzelle 1276/1 und Versorgungsträger auf einem mindestens 3 m breiten Streifen festgesetzt - Lage unverbindlich.

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

~ Lärmzugewandte Fassadenseite
 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den gekennzeichneten Bereichen zur lärmabgewandten Fassadenseite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume können diese auch mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.
 Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.
 Die genannten Maßnahmen gelten nur bei Um- bzw. Anbauten sowie für Neubauten.

7. **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)

7.1 **Kies- und Schotteroberflächen**
 Bei der Neugestaltung von Freiflächen sind Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdrichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

7.2 **Regelungen zum Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
 Bei der Neugestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Hofflächen und Terrassen sind diese entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

7.3 **Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

7.3.1 **Gehölzrückschnitte und -beseitigungen**
 Gehölzrückschnitte und -beseitigungen (Rückschnitt-, Rodungs- und Fällarbeiten) sind gemäß § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Vogel-Brut- und -Nistzeit, also nur innerhalb der Zeit vom 1. Oktober - 28. Februar, zulässig, dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.
 Vor Beginn von Fäll- und Rückschnittarbeiten sind die betroffenen Gehölze durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

7.3.2 **Baufeldfreimachung**
 Vor Abbruch oder Umbau von Gebäuden sind diese durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen von europarechtlich geschützten Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und deren gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu kontrollieren (u.a. Vögel und Fledermäuse sowie ihre Lebensstätten wie Baumhöhlen, Schwalbennester oder Spaltenquartiere). Bei bestätigtem Vorkommen ist vor Maßnahmenbeginn die untere Naturschutzbehörde Miltenberg zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

8. **Sonstige Planzeichen**
 Ga/Na Garagen und Nebenanlagen

B. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

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

1.1 **Dachgestaltung**
 1.1.1 **Dachformen**
 Es sind alle Dachformen zulässig.
 Es werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zugelassen. Für alle anderen Dachformen wird die Dachneigung mit 15° bis 45° festgesetzt.

Bei Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Nebengebäuden sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

1.1.2 **Doppelhäuser**
 Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen. Maßgebend ist der Erstbauende des Gesamtgebäudes.

1.2 **Dachaufbauten**
 1.2.1 **Dachgauben**
 Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2. **Einfriedigungen**
 Die Einfriedigungshöhe zur Straße wird mit 1,20 m über Oberkante Gehweg/Straße festgesetzt.
 Die Einfriedigungshöhe zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen wird mit 2,0 m über Oberkante natürliches Gelände festgesetzt.

3. **Abstandsflächen**
 Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § Art. 6 BayBO.
 Die Abstandsflächen für Garagen und Nebengebäude richten sich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO.

C. **Hinweise**

1. **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**
 Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmal-schutzgesetz 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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. **Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind** (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind 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.
 Sollten sich dabei konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. **Bodenschutz**
 Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung von Bauvorhaben eine Anpassung der jeweiligen Bauvorhaben an dem Geländeverlauf anzuraten.

Mutterboden ist grundsätzlich auszuheben und in nutzbarem Zustand zu erhalten. Anfallender, nicht kontaminierter, Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, für Bauzwecke wiederverwendet werden. Ist eine Wiederverwendung innerhalb des Bauvorhabens nicht möglich, ist bestmöglich eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in örtlicher Nähe anzustreben.

4. **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.

5. **Brandschutz**
 Von Seiten des abwehrenden Brandschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Feuerwehr Mönchberg ausschließlich über tragbare Leitern verfügt. Eine Personenrettung bei einer Brüstungshöhe über 8 m ist ausgeschlossen.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Zur Bepflanzung der Grundstücke wird die Verwendung von Gehölzen gemäß Vorschlagslisten 1 und 2 empfohlen.

Pflanzenvorschlagslisten: (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Listen nicht abschließend)

Tabelle 1 (Bäume): Heimische Obstbäume, Pflanzenqualität: 10-12 cm Stammumfang

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Falsche Birne	Amelanchier lamarckii
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzzapfel	Malus sylvestris
Kornelkirsche	Cornus mas
Vogelkirsche	Prunus avium
Baumhasel	Corylus colurna

Tabelle 2 (Sträucher) Qualität ≥ vStr, h 70-90

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name
Hainbuche	Carpinus betulu
Roter Hartriegel	Cornus i.A.u.S.
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner	Liguster Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdorn	Prunus spinosa
Strauchrosen	Rosa i.A.u.S.
Purpurweide	Salix purpurea 'Nana'
Rosmarinweide	Salix rosmarinifolia
Schwarzer	Holunder Sambucus nigra
Flieder	Syringa i.A.u.S.
Wolliger Schneeball	Viburnum i.A.u.S.

7. **Regenwasser**
 Bei der Errichtung von Neubauten wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte mindestens 5,0 m³ betragen.

8. **St 2441**
 ▲▲ Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 20,0 m entlang der St 2441 gemäß Art. 23 BayStrVG
 Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone der St 2441 bedürfen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde.
 ▲▲ Baubeschränkungszone bei 40,0 m e hinter der Straßenbegrenzungslinie gemäß Art. 24 BayStrVG.

9. **Versorgungsleitungen**
 Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verlaufen 0,4 kV-Niederspannungs- und 20kV-Mittelspannungskabelleitungen der Bayerwerk Netz GmbH sowie Gasversorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH.
 Alle Versorgungsleitungen und -kabel haben einen Schutzstreifen von beidseits 1,0 m der Leitungsschse.

Die entsprechenden Schutzvorschriften im Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen der Bayerwerk GmbH mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen sind zu berücksichtigen.

10. **Sonstiges**
 Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswinger“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswinger“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

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



D **Nachrichtliche Übernahmen**

1. **Denkmalschutz**
 1.1 Bodendenkmäler (außerhalb des Geltungsbereichs)
 Inventar-Nr. **D-6-6221-0179:** Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Ortsweiterungen von Mönchberg
 Inventar-Nr. **D-6-6221-0164:** Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Mönchberg
 Inventar-Nr. **D-6-6221-0165:** Untertägige Bauteile der im Kern mittelalterlichen, in der frühen Neuzeit erneuerten Ortsmauer in Mönchberg

1.2 Ensemble (außerhalb des Geltungsbereichs):
 Inventar-Nr. E-6-76-141-1, Ortskern Mönchberg

2. **Hauptversorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
 bestehender Abwasserkanal

3. **Verkehr**
 Ortsdurchfahrt Verknüpfungsbereich
 Ortsdurchfahrt Erschließungsbereich

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Marktes Mönchberg hat in seiner Sitzung am 04.02.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswinger“ beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 12.05.2025 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.06.2025 bis einschließlich 07.07.2025 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 10.09.2025 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 06.10.2025 bis einschließlich 24.10.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Der Markt Mönchberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ____2025 die 5. Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswinger“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2025 als Satzung beschlossen.

Markt Mönchberg, ____2025
 Bernd Wetzel
 Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2025 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ____2025 identisch ist.

Markt Mönchberg, ____2025
 Bernd Wetzel
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____2025 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Änderung des Bebauungsplans 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, ____2025
 Bernd Wetzel
 Erster Bürgermeister

**MARKT MÖNCHBERG
 LANDKREIS MILTENBERG**

5. Änderung des Bebauungsplans
 "Keimerswiesen" und "Brunnwegswinger" ENTWURF2

Datum: 10.09.2025 M 1:1.000

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