



## Markt Mönchberg

### **5. Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“**

#### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

### *ENTWURF 2*

Änderung zur Entwurfsfassung nach Beteiligung in blau

Planverfasser:

Datum: 10. September 2025



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [a.fache@planer-fm.de](mailto:a.fache@planer-fm.de)

## **Gliederung**

- 1. Anlass**
- 2. Bestand und Planung**
  - 2.1 Bestand
  - 2.2 Planung
- 3. Verfahren**
  - 3.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
  - 3.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 4.1 Flächennutzungsplan
  - 4.2 Bebauungspläne
- 5. Weitere Fachplanungen und Sonstiges**
  - 5.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
  - 5.2 Schalltechnische Betrachtung zum Straßenverkehrslärm
  - 5.3 [Altlasten](#)
- 6. Verkehr**
- 7. Ver- und Entsorgung**
  - 7.1 Trink- und Löschwasser
  - 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
  - 7.3 [Sonstige Versorgungsleitungen](#)
  - 7.4 [Versorgung mit regenerativen Energien](#)
- 8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 8.1 Art der baulichen Nutzung
  - 8.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 8.4 Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - 8.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - 8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 8.7 Dächer
  - 8.8 Einfriedungen
  - 8.9 Abstandsflächen
  - 8.10 Bodendenkmalschutz/ Denkmalschutz
  - 8.11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - 8.12 Schutz des Grundwassers
  - 8.13 [Brandschutz](#)
  - 8.14 weitere Hinweise
  - 8.15 Sonstiges

## 1. Anlass

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“ ist 1965 in Kraft getreten, seitdem wurde der Plan **viermal** geändert.

Das Areal „Munackwiese“ wird aus dem Geltungsbereich ausgespart, da hier bereits eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans stattgefunden hat.

Der Bereich „Brunnwegswingert“ ist von der Änderung nicht betroffen.

Im Bereich „Keimerswiesen“ soll eine Überarbeitung des Bebauungsplans erfolgen, um die baulichen Möglichkeiten im Bereich der zwischenzeitlich abgebauten Mittelspannungsfreileitung zu verbessern.

Gleichzeitig sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans überprüft und an die aktuellen Rechtsvorgaben angepasst werden. Die Baugrenzen sind sehr eng gefasst, die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung veraltet. Dies schränkt die Bebaubarkeit der Grundstücke unnötig ein. Eine maßvolle Nachverdichtung und damit zusätzliche Schaffung von Wohnraum soll ermöglicht werden. **Gleichzeitig sollen die bestehenden Gebäude und Nutzungen in ihrem Bestand gesichert und die Weiterentwicklung ermöglicht werden.**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich sechs unbebaute Grundstücke und einige, auf denen weitere bauliche Entwicklungen, wie Anbauten oder Bauten in zweiter Reihe denkbar sind. In einigen Bereichen wurde bereits eine Bebauung auf rückwärtigen Grundstücken realisiert.

Nach rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet. Diese Nutzung sowie das Maß der baulichen Dichte werden beibehalten.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Um dies umzusetzen hat der Marktgemeinderat am 04.02.2025 die **5.** Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“ beschlossen.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. (jeweils vollständig),

1173, 1235/1, 1236, 1236/1 bis 1236/5, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1245/1, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1264/1, 1265, 1266, 1267, 1267/1,

1268, 1269, 1270, 1271, 1271/1, 1272, 1272/1, 1273, 1273/1, 1274, 1275, 1276, 1276/1, 1277, 1278, 1278/1, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1284/1, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1290, 1290/1, 1290/2, 1290/3 und 13911 sowie

Fl. Nrn. 3499, 3499/1, 3550/0 (Teilfläche).  
Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 72.765 m<sup>2</sup>.

## 2. Bestand und Planung

### 2.1 Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend Wohnhäuser. Die Gebäude sind eingeschossig oder zweigeschossig und sowohl mit als auch ohne ausgebautem Dach ausgebildet. Bei den Wohnhäusern handelt es sich um Einfamilien-, Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser.

Das Plangebiet ist leicht ansteigend von Süden bzw. Westen in nordöstliche Richtung. Dadurch ergeben sich auf den jeweiligen Baugrundstücken Höhenunterschiede von etwa 1,0 m bis 2,0 m von der vorderen zur hinteren Grundstücksgrenze. Teilweise werden Untergeschosse zur Talseite zu Wohnzwecken genutzt.

Im Plangebiet gibt es daneben folgende gewerbliche Nutzungen:

- Schreinerei in der Frühlingstraße
- Allgemeinarztpraxis in der Mozartstraße (ganzes Gebäude)
- Praxis für Physiotherapie Ecke Mozartstraße/ Keimerswiesen (ganzes Gebäude)
- Steuerberatungsbüro in der Alten Eschauer Straße (ganzes Gebäude)
- Gästehaus in der Friedenstraße
- Fremdenzimmer in der Mozartstraße.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Kindergarten und die Grundschule. Über die Alte Eschauer Straße wird ein außerhalb des Geltungsbereichs liegender Gewerbebetrieb (Küchenmöbelgeschäft) erschlossen.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Aschaffenburg Straße (Staatsstraße 2441) an, die Ortsverbindungsstraße Richtung Eschau ist. Im Westen grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen an.



Frühlingstraße



Frühlingstraße, Schreinerei



Mühlweg Ecke Frühlingstraße



Mühlweg, Ecke Am Rad

Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“ – Begründung E2



Im Rad



Mühlweg Ecke Mozartstraße



Mozartstraße



Alte Eschauer Straße, Küchenmöbelgeschäft



Mühlweg, Blick auf Alte Eschauer Straße



Alte Eschauer Straße



Friedenstraße



Friedenstraße, Blick auf Keimerswiesen



Keimerswiesen Südseite



Blick auf Keimerswiesen von Bayernstraße



Westlicher Ortsrand von Alter Eschauer Straße

## 2.2 Planung

### 2.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im gesamten Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ beibehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig, störende Gewerbebetriebe gänzlich unzulässig. Auch Gebäude, die ausschließlich der Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten dienen, sind unzulässig (§ 13 BauNVO).

Schreinereien sind in der Regel keine „nicht störenden Gewerbebetriebe“ und somit nicht in allgemeinen Wohngebieten zulässig. Weitere bestehende nichtstörende gewerbliche Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Das Allgemeine Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans 1965 festgesetzt, obwohl damals bereits die Schreinerei als gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich lag. Die Schreinerei besteht seit den 1930-er Jahren als Familienbetrieb, der den Markt Mönchberg und die umliegende Region versorgt. Erforderliche Entwicklungen des Betriebs konnten bisher unter Berücksichtigung der betriebsüblichen Auflagen umgesetzt werden. Maschinen und Fuhrpark wurden kontinuierlich modernisiert und werden damit immer leiser. Nachbarbeschwerden sind keine bekannt. Zielsetzung der Gemeinde ist die Sicherung des für die Gemeinde wichtigen Betriebs und die Ermöglichung der für den Weiterbetrieb erforderlichen Entwicklung.

Für bestehende gewerbliche Nutzungen, die nicht WA-konform sind, besteht ein „passiver“ **Bestandsschutz**, solange die bisherige Art der Nutzung beibehalten wird und die Nutzungen sich auf dieser Basis (Festsetzung WA im rechtskräftigen Bebauungsplan) hier entwickelt haben.

Wenn Bestandsschutz besteht, sind Erweiterungsmöglichkeiten, Ersatzbauten und Änderung der ausgeübten Nutzung (sofern nicht WA-konform) nicht zulässig. Erforderliche Anpassungen am Gebäude dagegen sind zulässig. Der baurechtliche Bestandsschutz endet bei endgültiger Nutzungsaufgabe.

Für die bestehende Arztpraxis, die Physiotherapiepraxis und das Steuerberatungsbüro wird jeweils das ganze Gebäude genutzt. Die BauNVO sieht für freiberufliche Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nur Räume vor (§ 13 Gebäude und Räume für freie Berufe).

Da durch diese bestehenden Nutzungen keine Störungen ausgelöst werden, wird in den Bebauungsplan eine bestandssichernde Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO aufgenommen. Es wird festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher Anlagen die im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig sind, bei der Nutzung gesamter Gebäude zur Ausübung freiberuflicher Tätigkeiten allgemein zugelassen werden.

In Bezug auf die bestehende Schreinerei wird nach § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zugelassen werden können. Damit soll die Existenz und Perspektive der Schreinerei gesichert werden. Zur Prüfung der Zulässigkeit der Maßnahmen muss die Verwaltung einbezogen werden.

### 2.2.2 Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird im Wesentlichen übernommen, indem die Zweigeschossigkeit zugrunde gelegt wird. Die Art der Festsetzung über die Zulässigkeit von Vollgeschossen wird geändert zur Festsetzung einer Wandhöhe (siehe auch Erläuterungen unter: 8.2). Auch in den bisher als eingeschossig festgesetzten Bereichen wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen, um Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Baugrenzen waren sehr eng gefasst, zusätzliche Einschränkungen bestanden durch die mittlerweile demontierte Freileitung. Die großzügige Fassung der Baugren-

zen soll einen größeren Spielraum für die Bebauung der Grundstücke oder die Möglichkeit für eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglichen. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ist dann im Rahmen der Grundstücksteilung zu klären und ggf. durch die Umsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu sichern.

Die Vorgabe zur baulichen Dichte wird entsprechend der Festsetzung WA (Allgemeines Wohngebiet) mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 beibehalten, ebenso die Festsetzung der offenen Bauweise. Damit wird Nachbarbelangen und dem Erhalt der Maßstäblichkeit Rechnung getragen.

Die Mischung der Wohnformen (Einfamilien- und Zweifamilienhausnutzung, Mehrfamilienhäuser) bleibt uneingeschränkt wie bisher bestehen.

Ergänzt werden Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zum Schutz vor Verkehrslärm, zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zum Umgang mit Regenwasser und zum Artenschutz. Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die Vorgaben zu Dachformen und -neigungen erweitert, Farbvorgaben entfallen.

Die Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmalen, zum Umgang mit kontaminiertem Erdaushub zum Grundwasserschutz, zum Bauverbot und Baubeschränkung entlang der Staatsstraße St 2441 waren in der Urfassung nicht enthalten und werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die Anpassungen werden unter Punkt 8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen detailliert beschrieben.

### 3. Verfahren

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich der abgebauten Mittelspannungsfreileitung verbessert werden. Gleichzeitig erfolgt eine Prüfung der bestehenden Festsetzungen und eine Anpassung an die aktuellen Regelwerke. Durch die Erweiterung der Baugrenzen werden die Möglichkeiten zur Ausnutzung der Grundstücke erweitert. Die Vorgabe zur baulichen Dichte bleibt unberührt. Damit soll eine maßvolle Nachverdichtung erreicht werden.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnraumes.

#### 3.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 oder 2 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans im Bereich „Keimerswiesen“ umfasst eine Fläche von 72.765 m<sup>2</sup>. Davon sind 11.865 m<sup>2</sup> als Verkehrsflächen festgesetzt, die verbleibenden 60.900 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet.

Eine GRZ wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt, daher ist gemäß BauNVO von 0,4 (damals als Obergrenze, jetzt als Orientierungswert) auszugehen. Daraus ergibt sich eine zu berücksichtigende Grundfläche von 24.360m<sup>2</sup>.

Auch wenn das Gebiet im Wesentlichen bebaut ist, und nur auf den verbleibenden unbebauten Grundstücken und den Grundstücken im Bereich der abgebauten Mittelspannungsfreileitung Nachverdichtungspotential besteht, muss diese Grundfläche bei der Bewertung zugrunde gelegt werden. Es ist demnach der §13a Abs. 2 BauGB maßgeblich. Bei einer Grundfläche von

*„20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)...“*

### Vorprüfung

Die in der Anlage 2 BauGB genannten Kriterien sind überwiegend nicht betroffen, da es sich um die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans für ein Wohngebiet (Festsetzung WA) handelt und keine Neuaufstellung. Gleichzeitig wird die Art der baulichen Nutzung sowie die zulässige bauliche Dichte beibehalten.

Im Einzelnen:

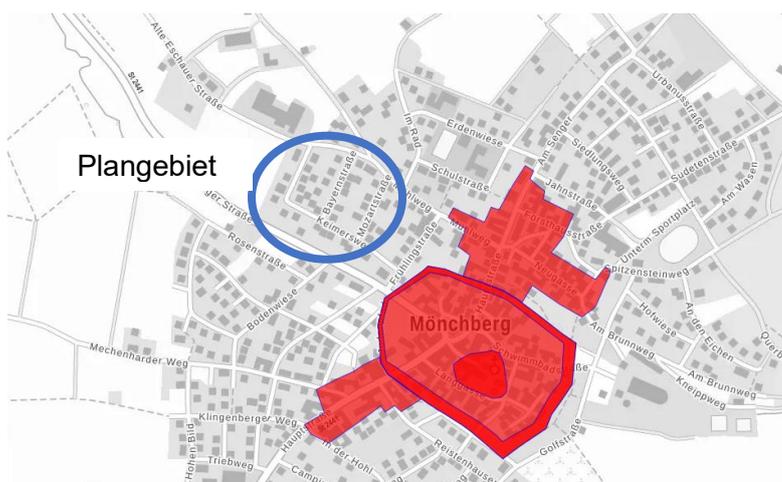
Es werden keine neuen Flächen zur Bebauung festgesetzt. Die öffentlichen Erschließungsflächen sind vollständig ausgebaut. Die Art der baulichen Nutzung bleibt bestehen, eine Grundflächenzahl (GRZ) ist im Urplan nicht festgesetzt, es wird daher von einer GRZ von 0,4 gemäß BauNVO ausgegangen. Diese wird beibehalten. Durch Vereinfachung und Vereinheitlichung der Baugrenzen werden lediglich die Möglichkeiten, an welcher Stelle das Gebäude auf dem Grundstück angeordnet werden kann, erweitert und ggf. eine Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Eine Überbauung über das bisher zulässige Maß hinaus wird nicht ermöglicht. Ziel ist einerseits, bessere Voraussetzungen zu schaffen, um die bestehenden Baulücken zu schließen und andererseits eine maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum in bereits erschlossenen Wohngebieten zu ermöglichen – ohne zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Erschließungsaufwand. Damit wird der übergeordneten Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Festsetzungen zur Eingrünung waren im Urplan nicht enthalten. Es werden Festsetzungen zur Versickerung des Regenwassers im Bereich der Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sowie zur Vermeidung von Schottergärten getroffen. Die Errichtung von Zisternen wird empfohlen. Ebenso wird empfohlen, zur Begrünung der Grundstücke heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Dies bedeutet eine Aufwertung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Festsetzungen getroffen, wie bei Gehölzrückschnitten bzw. -rodungen und bei der Baufeldfreimachung zu verfahren ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der St 2441 werden Festsetzungen aufgenommen. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten des Wasser- sowie des Naturschutzrechts (Gebiete nach 2.6.1 bis 2.6.6 Anlage 2 BauGB). Kartierte Biotope oder andere Schutzgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.



Lage Bodendenkmale (Quelle: Bayernatlas)

Östlich und südöstlich des Bebauungsplangebiets bestehen Bodendenkmale sowie der als Ensemble geschützte Ortskern von Mönchberg. Unter Hinweisen wird das Vorgehen beim Fund von Bodendenkmalen beschrieben. Hiermit werden die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren keine diesbezüglichen Hinweise enthalten.

Aus den aufgeführten Punkten geht hervor, dass die Änderung des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bewirkt. Im Gegenteil werden durch Aufnahme von Festsetzungen zum Umgang mit Regenwasser, zum Artenschutz sowie zum Immissionsschutz die Auswirkungen auf die Schutzgüter reduziert.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist nur zulässig, wenn nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen. Beteiligt wurden das Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) und die betroffenen Sachgebiete des Landratsamtes Miltenberg. Vom Wasserwirtschaftsamt sowie dem BLfD sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Ergebnis der Beteiligung des Landratsamtes war, dass durch die Änderung des Bebauungsplans hinsichtlich der Aufgabenbereiche des Landratsamtes Miltenberg voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen. Das beschleunigte Verfahren kann damit grundsätzlich angewendet werden. Die in der Stellungnahme vorgebrachten Anmerkungen wurden, sofern sie die vorliegende Planung konkret betrafen, berücksichtigt.

Da es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, wurde die auf die Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB verzichtet.

Die Änderung des Bebauungsplans wird demnach nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann damit auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

### 3.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

## 4. **Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**

### 4.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

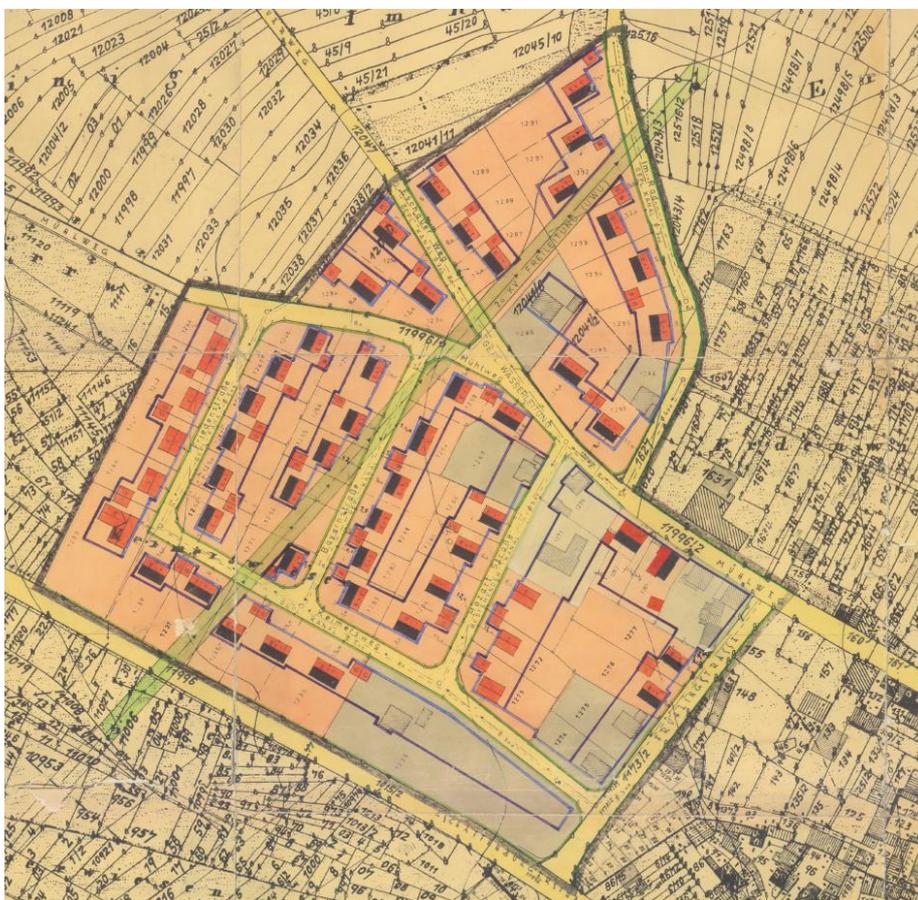
### 4.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“ am 11.02.1965 rechtskräftig.

In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Grünfläche (nicht festgesetzt)
- Bauliche Höhen:
  - E zulässig Erdgeschoss, SD 15-43°, TH 3,20 m
  - E+1 EG und 1 Vollgeschoss, SD 26-43°, TH 6,0 m
  - U+E EG und talseits zu Wohnzwecken nutzbares Untergeschoss, SD 18-43°, TH talseits 6,0 m (Festsetzung nur im Bereich Brunnwegswingert)
- Firstrichtung
- Breite der Vorgartenflächen

- Art der baulichen Nutzung: WA  
Zulässig Wohnen, den dem Gebiet dienende Läden und Gaststätten  
Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden.
- Offene Bauweise
- Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig
- Untergeordnete Nebenanlagen sind zulässig, wenn Sie dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen
- Mindestgröße der Grundstücke
- Abstandsflächenregelung bei offener Bauweise  
Differenzierte Regelungen für Abstand vor Wänden mit oder ohne notwendige Fenster (aufgehoben mit Änderung vom 06.02.1990)
- Einfriedungen  
Höhe max. 1,20m über OK Gehsteig, Sockel max. 0,35m hoch  
Untersagt sind grelle Farbanstriche und unschöne Ausführungen.  
Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen.
- Gebäudeanstrich in gedeckten Farben
- Dachfarben dunkelbraun oder schwarz



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan: Bereich „Keimerswiesen“

### Änderungen

- 1) 11.05.1967 (gen. LRA Obernburg), Bauweise Fl.-Nrn. 1281 und 1282,
- 2) 03.05.1978: Geschossigkeit Fl.Nrn. 1291 und 1292
- 3) 10.04.1980: Firstrichtung auf Fl.Nr. 1287
- 4) 21.03.1991: textliche Änderung hinsichtlich Dachneigung, Dachgauben und Garagengestaltung für gesamtes Gebiet

Die Festsetzungen der **5. Änderung** des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Keimerswie-

sen“ und „Brunnwegswingert“ innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung vollständig.

## 5. Weitere Fachplanungen und Sonstiges

### 5.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Durch Abbruch- und Neubaumaßnahmen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten betroffen sein.

Im Plangebiet sind zum aktuellen Zeitpunkt keine umfangreichen Abbrüche von Gebäuden oder Neubauten geplant. Insofern wird zum aktuellen Zeitpunkt auf eine artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

In den Bebauungsplan werden in den textlichen Festsetzungen unter A.7.3 entsprechende Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Abbrüchen und Sanierungen sowie bei Gehölzrodungen aufgenommen.

### 5.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

#### 5.2.1 Ausgangslage

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Die Verkehrszählung 2021 (Quelle Bayern-Atlas) ergab für die Aschaffener Straße (St2441) folgende Verkehrsbelastung:

DTV\* Kfz gesamt: 3.938

Anteil LKW: 110. Der LKW-Anteil beträgt damit knapp 3%.

\* DTV = durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

Überschlägig ergibt sich daraus bei einer Geschwindigkeit von 70 km/h an den schallzugewandten Fassadenseiten ein Immissionspegel von

Abstand zur Straßenachse	tags dB(A)	nachts dB(A)
16 m (Keimersweg 7)	65,8	54,9
34 m (restliche Bebauung Keimersweg)	60,4	49,5
25m (südliche Baugrenze)	62,5	51,6

(Ermittlung mit dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel Online des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: [https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang\\_dtv.html](https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html)).

Schalltechnische Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der lärmzugewandten Fassadenseite wie folgt überschritten:

Keimersweg 7	tags ca. 10,8 dB(A)	nachts ca. 9,9 dB (A)
restl. Bebauung südl. Keimersweg:	tags ca. 5,4 dB(A)	nachts ca. 4,5 dB (A)
südliche Baugrenze	tags ca. 7,5 dB(A)	nachts ca. 6,5 dB (A)

#### 5.2.2 Resümee

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Mönchberg. Die Grundstücke sind bis auf wenige Grundstücke vollständig bebaut. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb des

im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

### 5.2.3 Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseiten tagsüber zwischen 65,8 dB(A) bzw. 60,4dB(A) und nachts zwischen 54,9 dB(A) bzw. 49,5 dB(A).

Dies entspricht einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags um ca. 10,8 bis 5,4 dB(A) und nachts um ca. 10 bis 4,5 dB(A).

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Die bestehenden Gebäude mit einem durchschnittlichen Abstand von 34 m zur Straßenachse liegen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III, ebenso das Gebäude Keimersweg 7.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV → Fenster-Schallschutzklasse 3).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts  $\geq 45$  dB(A) ist jedoch gemäß Beiblatt 1 der DIN 18005 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Tages- und Nachtzeitraum wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren, da sich bereits dadurch eine Minderung des Schallpegels um mindestens 5,0 dB(A) einstellt.

Sollte die Grundrissorientierung nicht möglich oder erwünscht sein, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

#### 5.2.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den gekennzeichneten Bereichen auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schallgedämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

#### 5.3 Altlasten

Im Geltungsbereich der Änderung sind keine Altlasten bekannt.

Das Landratsamt Miltenberg, Bodenschutz, weist darauf hin, dass sich rein aufgrund der derzeitigen Nutzung auf der Fl. Nr. 1278 der Gemarkung Mönchberg (Schreinerei) grundsätzlich ein hohes Gefährdungspotenzial hinsichtlich der bei einem Holzgewerbe branchenspezifischen Leitparameter ergibt. Eine Überprüfung wurde nicht vorgenommen, eine Einstufung als altlastverdächtige Fläche i. S. d. § 2 Abs. 6 BBodSchG liegt entsprechend nicht vor.

### 6. **Verkehr**

Südlich des Plangebiets verläuft die St 2441. Auf Höhe des Grundstücks Fl.-Nr. 1236/3 befindet sich die Ortsdurchfahrtsgrenze (Verknüpfungsbereich, d.h. dient der mehrfachen Verknüpfung des Ortsstraßennetzes).

Das Plangebiet wird verkehrlich von der Aschaffener Straße (St 2441) über die Frühlingstraße und den Keimersweg erschlossen. Vom Mühlweg aus werden die beiden Straßen-/Wegeverbindungen zu den landwirtschaftlichen Flächen am Eschauer Weg sowie der gewerblichen Nutzung an der Alten Eschauer Straße angebunden. Die Straße Im Rad geht am Westrand in einen landwirtschaftlichen Weg über.

An den Erschließungsstraßen wird ohne Kennzeichnung straßenparallel geparkt. Neue Erschließungsflächen sind nicht geplant.

### 7. **Ver- und Entsorgung**

#### 7.1 Trink- und Löschwasser

Das Plangebiet besteht aus niedriger (I bis max. II+D, d.h. max. 3 Vollgeschosse), in der Regel freistehender Bebauung. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden kann über das bestehende Netz bereitgestellt werden. Die Standorte der Hydranten sind in der Planzeichnung dargestellt.

Durch die geringfügige Erweiterung der bisher bestehenden Baumöglichkeiten wird sich der Trinkwasserbedarf nur geringfügig erhöhen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert.

#### 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird im über einen Kanal im Mischsystem abgeleitet.

##### 7.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird den bestehenden Kanal eingeleitet.

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden Nachverdichtungsmöglichkeiten auf einigen Grundstücken geschaffen. Eine wesentliche Erhöhung der Menge des an-

fallenden Schmutzwassers ergibt sich dadurch nicht.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

### 7.2.2 Niederschlagswasser

Für das Gebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gegenüber der Ist-Situation erhöht sich die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers nur gering. Die Dimensionierung des Mischwassersammlers ist dafür ausreichend.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (stark lehmhaltige Böden) ist eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers nicht möglich.

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zudem wird festgesetzt, dass Dächer von Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Es wird empfohlen, bei der Umsetzung von Neubaumaßnahmen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen sollte dabei mindestens  $5,0 \text{ m}^3$  betragen.

Das Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) eingesetzt werden. Dieser Sachverhalt wird unter Hinweise als Empfehlung aufgeführt. Eine Festsetzung erfolgt nicht, um die Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer im Plangebiet sicherzustellen.

Der Markt Mönchberg strebt an, durch die Einführung einer gesplitteten Abwassergebühr (vgl. Röllbach) einen Anreiz zur Nutzung von Zisternen zu setzen. Damit soll für eine Zisterne ab einem Volumen von  $5,0 \text{ m}^3$  eine Anrechnung möglich werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

### 7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verlaufen 0,4 kV-Niederspannungs- und 20kV-Mittelspannungskabelleitungen der Bayernwerk Netz GmbH sowie Gasversorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH. Die Leitungen, ausgenommen die Hausanschlüsse, verlaufen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, daher wird auf eine Darstellung in der Planzeichnung verzichtet.

Alle Gas-Versorgungsleitungen und -anlagen sowie die Versorgungskabel haben einen Schutzstreifen von beidseits 1,0 m der Leitungsachse.

Das Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen des Bayernwerks mit den darin enthaltenen Hinweisen und Auflagen ist zu berücksichtigen.

### 7.4 Versorgung mit regenerativen Energien

Festsetzungen zur Nutzung von regenerativen Energiequellen wie z.B. Vorgaben zur Art der Anlagentechnik oder zur Gewinnung/ Nutzung regenerativer Energien (Solarthermie, Fotovoltaik (PV), Wärmepumpe etc.) werden weder vorgeschrieben noch eingeschränkt, um den Bauherren die Wahlfreiheit zu ermöglichen. Die Vorgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind sowieso zu erfüllen.

Die Errichtung dieser Anlagen (z.B. Installation von PV- oder Solarthermiemodulen) ist auch ohne weitere Regelung im Bebauungsplan zulässig. Geregelt wird, dass Anlagen für die Wärmeversorgung (z.B. Wärmepumpen) auch außerhalb der Baugrenzen angeordnet werden können.

## 8. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### 8.1 Art der baulichen Nutzung

#### 8.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die bestehende Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ wird beibehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden zugelassen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Da im Gebiet ein Gästehaus besteht und die Vermietung von Fremdenzimmern angeboten wird, werden von den Nutzungen nach § 4 Abs 3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zugelassen. Da im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt ist, dass nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden können, wird dies in die Änderung übernommen.

Alle weiteren sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen entsprechen nicht dem bestehenden Gebietscharakter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich eine Allgemeinarztpraxis, eine Praxis für Physiotherapie, ein Steuerberatungsbüro, ein Gästehaus, die Vermietung von Fremdenzimmern sowie eine Schreinerei. Diese Nutzungen wurden im Allgemeinen Wohngebiet genehmigt und genießen, sofern sie nicht mehr den Anforderungen des Allgemeinen Wohngebiets genügen, Bestandsschutz (siehe dazu auch 2.2).

Nach BauNVO § 13 ist für freiberuflich Tätige im Allgemeinen Wohngebiet nur die Nutzung von Räumen, nicht ganzen Gebäuden, vorgesehen. Die Arztpraxis, die Physio-Praxis und das Steuerberatungsbüro nutzen aktuell ganze Gebäude. Diese Art der Nutzung ist nichtstörend, dient der Versorgung des Gebiets und entspricht einer wünschenswerten Mischung von Wohnen, Arbeiten und Grundversorgung.

Um diese bestehenden Nutzungen weiterhin zu ermöglichen, wird in den Bebauungsplan aufgenommen, dass nach § 1 Abs. 10 BauNVO 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 sind und bei bestehenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden können.

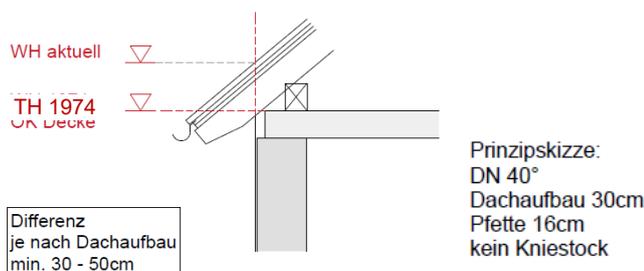
Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

### 8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

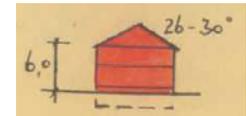
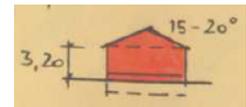
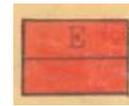
Bisher war die Höhe baulicher Anlagen über die Anzahl der Vollgeschosse sowie eine maximale Traufhöhe festgesetzt. In Teilbereichen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits bebaut waren, wurden keine Festsetzungen getroffen.

Zu berücksichtigen ist, dass bei Aufstellung des Bebauungsplans zur Ermittlung der Traufhöhe (TH) nach BayBO 1974 andere Rahmenbedingungen galten (siehe Skizze), als heute für die Ermittlung der Wandhöhe gelten. Je nach Dachaufbau ergibt sich bei der heutigen Betrachtung daraus eine zusätzliche Höhe von etwa 30 - 50 cm.



Festgesetzt waren Bereiche mit:

- **E**  
zulässig Erdgeschoss, SD 15-43°, TH 3,20 m  
(Änderung DN 06.02.1990)
- **E+1**  
EG und 1 Vollgeschoss, SD 26-43°, TH 6,0 m  
(Änderung DN 06.02.1990)



Die Bereiche mit der Festsetzung „E“ befinden sich auf der Westseite der Friedenstraße am Ortsrand. Die Festsetzung wurde vermutlich getroffen, um einen harmonischen Übergang zur Landschaft herzustellen.

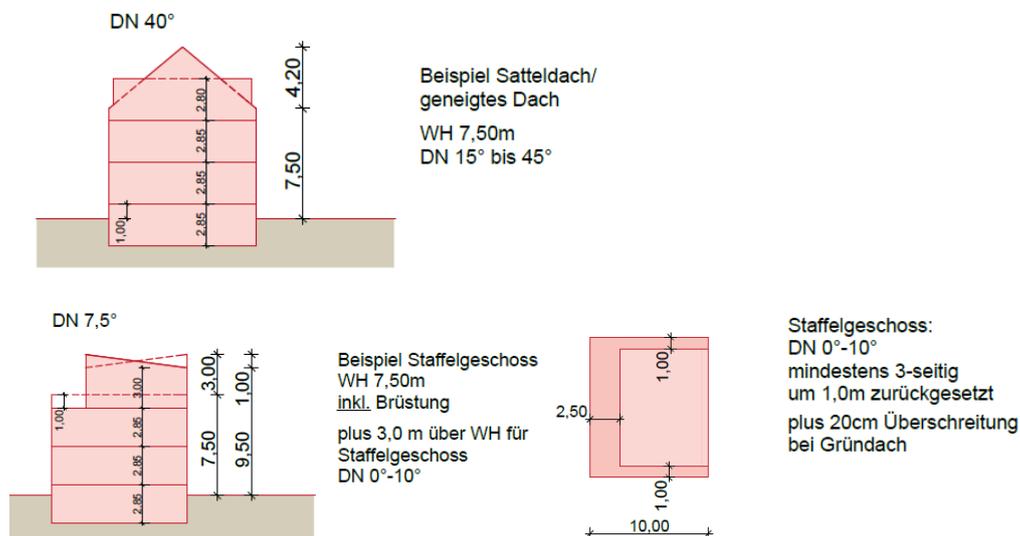
Daneben sind noch drei Grundstücke in der Mozartstraße mit nur eingeschossiger Bebauung festgesetzt. Wieso hier für diese Grundstücke von der ansonsten zugelassenen zweigeschossigen Bauweise abgewichen wurde, ist nicht nachvollziehbar.

Für die zweigeschossige Bebauung war eine Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt. Im Bestand wurde diese Höhe bereits teilweise überschritten.

Neben der anderen Definition der baulichen Höhe als Wandhöhe (siehe oben) muss berücksichtigt werden, dass ggf. höhere Geschosshöhen umgesetzt werden und die Vorgaben aus dem GEG (Gebäude-Energie-Gesetz) umzusetzen sind, was größere Konstruktionshöhen bedingt.

Die Wandhöhe wird daher für das gesamte Gebiet mit maximal 7,50 m festgesetzt.

Zusätzlich wird bei der Errichtung von Pult- oder Flachdächern die Errichtung eines Staffelgeschosses zugelassen. Die zulässige Wandhöhe darf dabei um max. 3,0m überschritten werden. Das Staffelgeschoss muss dabei zu mindestens 3 Seiten um mindestens einen Meter hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden. Dieses Zurücksetzen dient der städtebaulichen Eingliederung, da die Wände auf drei Gebäudeseiten nicht durchlaufen und damit die wahrgenommene Kubatur denen der Gebäude mit Satteldächern gleicht.



Schemaskizzen Satteldach/ Staffelgeschoss mit flachgeneigtem Dach

Damit werden bei Gebäuden mit geneigten Dächern sowie bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern drei Vollgeschosse ermöglicht.

Um bei der Umsetzung von Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern auch Gründächer zu ermöglichen, wird ein Überschreiten der Wandhöhe um bis zu 20 cm zugelassen, um den erhöhten Dachaufbau zu berücksichtigen.

Als Bezugspunkt wird die Oberkante Gehweg/ Straße vor der Mittelachse des Gebäudes sowie für Gebäude, die mindestens 15 m von der Straße zurückgesetzt sind, das bestehende Gelände festgesetzt.

Da bei Grundstücken, die auf mehreren Seiten an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, unklar ist, welche Straßenseite gemeint ist, wird zur Verdeutlichung festgesetzt, dass der höherliegende Bezugspunkt maßgebend ist. Dies ist aufgrund der leichten Hanglage des Plangebiets erforderlich.

#### 8.2.2 Grundflächenzahl

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird eine GRZ nicht festgesetzt.

Daher wird der Orientierungswert für die Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung bis zu 50 Prozent ist durch die im § 19 BauNVO beschriebenen Anlagen zulässig.

Damit wird Nachbarbelangen Rechnung getragen und eine Begrünung der verbleibenden Flächen ermöglicht. Die bauliche Dichte entspricht der ländlichen Bebauungsstruktur.

#### 8.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte durch die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und die zulässigen Dachneigungen ausreichend bestimmt wird.

### 8.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Grundstücksgröße

#### **Bauweise/ Grenzbebauung**

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt, um die bestehende Bebauungsstruktur aus lockerer Ein-, Zwei- bzw. Mehrfamilienhausbebauung beizubehalten.

Bei Grundstücken, bei denen aufgrund der Breite nur eine Nutzung mit Grenzbebauung möglich ist, wird die Grenzbebauung zwingend festgesetzt. Bei bestehenden beiderseitigen Grenzbebauungen kann nach Abbruch eines Gebäudes wieder an die bebaute Grenze angebaut werden. Daher wird hier auf die Festsetzung der Grenzbebauung im Bebauungsplan verzichtet.

#### **Baugrenze**

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude frei positioniert werden, die Abstandsregeln sind einzuhalten.

Die Baugrenzen werden erweitert, die Abstände zur Verkehrsfläche mit 2,0 m vereinheitlicht sowie in Teilbereichen an die bestehende Bebauung angepasst, um die gewünschte Innenentwicklung zu ermöglichen. Die Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Breite der Vorgartenflächen entfällt damit. Die Vorgartenbreite wird über den einheitlichen Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze von mindestens 2,0 m definiert.

Damit kann das Gebäude nach Bedarf auf dem Grundstück platziert werden, dies vereinfacht die Umsetzung von Zielen der Innenentwicklung. Die Dichte der möglichen Bebauung wird damit nicht erhöht, diese wird durch die GRZ geregelt (siehe 8.2.2).

Carports werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wenn sie mindestens um 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt und die Seitenflächen offen gestaltet werden. Damit kann bei der Ausfahrt auf die öffentlichen Verkehrsflächen die freie Sicht sichergestellt werden.

Im Bebauungsplan werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen: Stellplätze, Zufahrten und Wege, Anlagen für die Wärmeversorgung (z.B. Wärmepumpen).

Die Festsetzung Mindestgröße der Baugrundstücke wird gestrichen, da die Parzellierung der Grundstücke abgeschlossen ist.

#### 8.4. Verkehrsflächen/ Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Südlich des Plangebiets verläuft die Staatsstraße St 2441. Nach Bayerischem Straßen- und Wegegesetz ist ein Streifen von 20 m Breite entlang der Straße von Bebauung freizuhalten, in einem Streifen von 40 m besteht eine Baubeschränkung. Davon sind die Flurstücke südlich des Keimerswegs betroffen.

Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone der St 2441 sind mit der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

Entlang der Staatsstraße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot von und zu privaten Grundstücken festgesetzt. Außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze ist die Zufahrt zu privaten Grundstücken nicht zulässig.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Nordseite über den Keimersweg.

Geh-, Fahr und Leitungsrechte werden auf der Parzelle 1276 zur Sicherstellung der Erschließung einer rückwärtigen Bebauung auf der Parzelle 1276/1 festgesetzt.

Im südlichen Plangebiet wird die Kanalführung über Privatgrundstücke durch Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert.

#### 8.5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Um gesunde Wohnverhältnisse herstellen zu können, werden passive Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume erforderlich (siehe Nr. 5.2). Betroffen sind die dem Verkehrslärm von der Aschaffener Straße zugewandten südlichen Fassaden.

#### 8.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Eingrünung getroffen. Im Rahmen der Änderung werden hier folgende Ergänzungen vorgenommen:

##### 8.6.1 Kies- und Schotterschüttungen zur Gartengestaltung werden nicht zugelassen. Diese Art der Gartengestaltung verkleinert nicht nur den Lebensraum für Tiere, sondern verschlechtert auch das Kleinklima (höhere Temperaturen, staubigere Luft).

Da ein Großteil der Grundstücke bereits bebaut ist, wird klarstellend vorangestellt, dass die Festsetzung nur bei Neubau/ Neugestaltung greift.

Bei bereits bebauten Grundstücken wird die Umsetzung empfohlen.

##### 8.6.2 Regelungen zum Niederschlagswasser

Zur Verringerung des Regenwasserabflusses in die Kanalisation wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Da ein Großteil der Grundstücke bereits bebaut ist, wird klarstellend vorangestellt, dass die Festsetzung nur bei Neubau/ Neugestaltung greift.

Bei bereits bebauten Grundstücken wird die Umsetzung empfohlen.

Die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Wassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe 7.2.2). Es wird die Errichtung von Zisternen empfohlen.

##### 8.6.3 Artenschutz

In den Bebauungsplan werden Vorgaben zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Gehölzrückschnitten und -rodungen sowie bei Gebäudeabbrüchen und -sanierungen aufgenommen (siehe auch 5.1).

#### 8.7. Dächer

##### 8.7.1 Dachform/ Firstrichtung/ Dachneigung

Auf die Festsetzung der Firstrichtung wird verzichtet, um die optimale Ausrichtung zur

Nutzung von Fotovoltaik zu ermöglichen.

Die Festsetzungen zu Dachformen werden dahingehend ergänzt, dass alle Dachformen zugelassen werden. Die zulässige Dachneigung wird wie folgt differenziert: Es werden Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° zugelassen. Für alle anderen Dachformen wird die Dachneigung von 15° bis 45° festgesetzt.

Mit der Aufnahme weiterer Dachformen wird dem Wunsch der Grundstückseigentümer im Plangebiet entsprochen, gleichzeitig wurden diese Regelungen bei anderen Bebauungsplanänderungen im Gemeindegebiet bereits angepasst. Hiermit sind moderne Wohnformen umsetzbar, z.B. auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer, die auch als Gründächer ausgebildet werden können (besserer sommerlicher Wärmeschutz, Verminderung des Regenwasserabflusses, Verbesserung Kleinklima).

Die Grundstücke zum Ortsrand sind fast vollständig bebaut und zum Ortsrand sowie der Ortseinfahrt dicht eingegrünt. Wesentliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen durch die Änderung nicht.

Beim Bau von Doppelhäusern sind die Dächer mit gleicher Dachneigung auszuführen.

#### 8.7.2 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen, wird festgesetzt, dass Dachgauben erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind. Je Einzelhaus oder Doppelhaus ist aus gestalterischen Gründen nur eine Dachgaubenform zulässig.

#### 8.8 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedungshöhe von 1,20 m zur Straße werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Seitliche sowie rückwärtige Einfriedungen werden bis zu einer Höhe von 2,0 m zugelassen, entsprechend den Vorgaben der BayBO. Auf die bestehenden Einschränkungen zur Ausführung der Einfriedung wird verzichtet.

#### 8.9 Abstandsflächen

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

Bei einigen Grundstücken werden die Abstandsflächen unterschritten. Hier besteht Bestandsschutz. Sobald auf den Grundstücken Gebäude neu errichtet werden, sind die Abstandsflächenregelungen nach BayBO einzuhalten. Die Größe der betroffenen Grundstücke ist geeignet für eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen, daher erfolgt im Bebauungsplan keine Sonderregelung.

#### 8.10 Bodendenkmalschutz/ Denkmalschutz

In der Nähe des Geltungsbereichs befinden sich gelistete Bodendenkmale sowie der als Ensemble geschützte historische Ortskern. Diese wurden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Unter Hinweisen wird aufgeführt, wie mit Funden bei Erdarbeiten zu verfahren ist.

#### 8.11 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind/ Bodenschutz

Es werden Hinweise wie beim Auftreten von Bodenkontaminationen zu verfahren ist und zum Bodenschutz aufgenommen

#### 8.12 Schutz des Grundwassers

Es werden Hinweise zum Schutz des Grundwassers aufgenommen.

#### 8.13 Brandschutz

Die Feuerwehr Mönchberg verfügt ausschließlich über tragbare Leitern. In Fällen ei-

ner Bebauung, deren zweiter Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr sichergestellt wird, muss auf die tatsächliche Rettungshöhe geachtet werden. Eine Personenrettung bei einer Brüstungshöhe über 8 m ist ausgeschlossen.

8.14 Weitere Hinweise

Es werden folgende Hinweise aufgenommen:

- Empfehlungen zur Verwendung heimischer Gehölze bei der Gartengestaltung
- zum Einbau von Zisternen
- zur Anbauverbotszone.

8.15 Sonstiges

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ und „Brunnwegswingert“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Keimerswiesen“ innerhalb seines Geltungsbereichs.

Aschaffenburg, den 10.09.2025  
Entwurfsverfasser

  
**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**

Markt Mönchberg, den \_\_.\_\_.2025  
Auftraggeber

**Markt Mönchberg**  
**1. Bürgermeister**