

Markt Mönchberg



Bebauungsplan
„Schmachtenberger Straße 55“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 08. September 2020



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

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Planung**
- 3. Verfahren**
- 4. Umweltprüfung/Umweltbericht**
- 5. Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**
- 6. Immissionsschutz**
 - 6.1 Gewerbelärm
 - 6.2 Verkehrslärm
- 7. Denkmalrechtliche Belange**
- 8. Erschließung**
 - 8.1 Verkehrliche Erschließung
 - 8.2 Ver- und Entsorgung
- 9. Textliche Festsetzungen**
 - 9.1 Art der baulichen Nutzung
 - 9.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 9.3 Bauweise
 - 9.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 9.5 Dächer
 - 9.6 Dachaufbauten
 - 8.7 Stellplätze
- 10. Anlagen**

1. Anlass

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ beabsichtigte der Markt Mönchberg im Jahr 2014 auch die Flächen zwischen dem Nördlichen Ringweg und der Schmachtenberger Straße zu überplanen, um im rückwärtigen Areal der tiefen Baugrundstücke bauliche Entwicklungsmöglichkeiten entlang des Nördlichen Ringwegs schaffen zu können.

Dieses Potential konnte damals nicht ausgeschöpft werden, da die Eigentümer an einer Überplanung nicht interessiert waren, sondern ein größeres Interesse am Erhalt ihrer Hausgärten hatten.

Diesem Ansinnen wurde im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ Rechnung getragen, in dem parallel des Nördlichen Ringwegs ein ca. 7,0 m breiter Streifen als „Private Grünfläche“ festgesetzt wurde.

Bei den damaligen Überlegungen war die teilweise schlechte Bausubstanz und die in Teilen ungenutzten Nebengebäude der Grund, warum über das Gesamtareal nachgedacht wurde. Auf dem Anwesen Schmachtenberger Straße 55 führte die schlechte Bausubstanz dazu, dass sich der Eigentümer 2019 entschlossen hat, alle Gebäude abzubauen, um die Flächen neu zu entwickeln.

Der Gemeinderat steht diesem Ansinnen positiv gegenüber, da auf diese Weise die damaligen Ziele, die weiterhin gelten, umgesetzt werden können. Eine Ausdehnung der Planung auf die Nachbargrundstücke ist weiterhin nicht möglich, da sich an der Haltung der anderen Grundstückseigentümer nichts geändert hat.

2. Planung

Der südliche Teil des Plangebiets ist Bestandteil des alten Ortskerns von Schmachtenberg. Die Bebauung zeichnet sich aus durch

- überwiegend schmale giebelständig an der Straße stehende Wohnhäuser, die ein- bis zweigeschossig ausgebildet sind, ein steiles Dach aufweisen und einseitig auf der Grundstücksgrenze stehen sowie
- quer zum Vordergebäude stehenden und etwas niedriger ausgebildete Scheunengebäude im rückwärtigen Bereich der Anwesen.



Auszug aus dem Bayerviewer; die Gebäude auf dem Anwesen Schmachtenberger Straße 55 (innerhalb des Kreises) wurden zwischenzeitlich abgebrochen.

Diese Bebauungsstruktur ist noch heute ablesbar und soll auch auf die Neubebauung, soweit möglich, übertragen werden.

Bei der Planung war jedoch zu beachten, dass zum Anwesen Fl. Nr. 38/1 noch eine Freifläche gehört, die in einer Breite von 8 – 10 Meter in das Plangebiet hineinragt und die nicht in die Planung einbezogen werden konnte. Somit war es nicht möglich bei der ohnehin schon eingeschränkten Grundstücksbreite zwei schmale Wohngebäude wieder an die Straße zu setzen.

Stattdessen werden zur Schließung des Straßenraums zwei giebelständige Nebengebäude leicht zurückgesetzt angeordnet. Zwei ebenfalls giebelständige Wohnhäuser im rückwärtigen Bereich schließen den historischen Ortsrand.

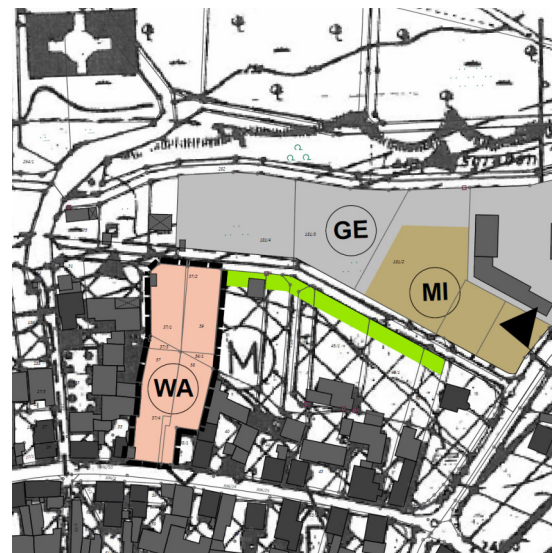
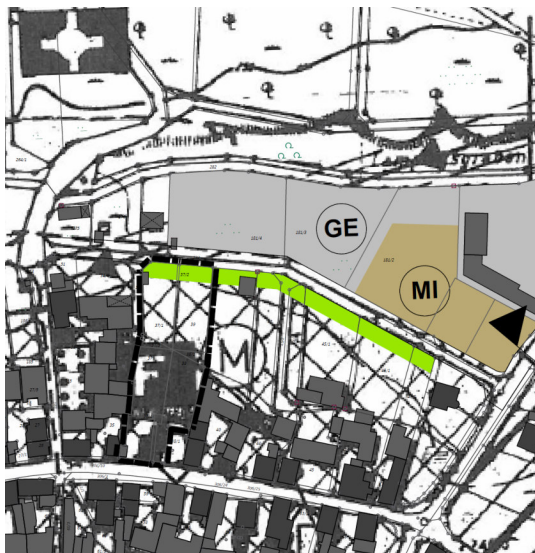
Zwei Wohnhäuser entlang des Nördlichen Ringwegs ergänzen die Wohnbebauung.



3. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundstücke sind derzeit unbebaut. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 1982 kennzeichnet das Plangebiet als gemischte Baufläche. In der Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ vom September 2018 ist am nördlichen Rand ein schmaler Streifen als private Grünfläche dargestellt.



Die Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans ist datiert von 1982. Die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ stammt vom September 2018.

Berichtigter Flächennutzungsplan

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass eine Nutzungsmischung nördlich der Schmachtenberger Straße nicht mehr vorliegt. Auf den Anwesen wird ausschließlich gewohnt. Auch im Plangebiet ist eine Wohnnutzung geplant.

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt.

4. Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 450 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

5. Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung



Blicke von der Schmachtenberger Straße

Die Baugrundstücke liegen nach Abbruch der Gebäude im Jahr 2019 brach. Sie bestehen im Wesentlichen aus den offen gelassenen Flächen nach Abbruch der Gebäude (Fotos oben) bzw. dem nicht mehr genutzten Gartenland (Fotos unten). Auch befinden sich auf den Anwesen keine Bäume, die als Lebensraum für Vögel oder Fledermäuse dienen könnten. Es werden somit keine Verbotstatbestände ausgelöst. Es sind für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von benannten Maßnahmen zur Vermeidung sowie von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Auch eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.



Blicke vom Nördlichen Ringwall

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

Darüber hinaus wirkt eine verträgliche innerörtliche Verdichtung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.

6. Immissionsschutz

6.1 Gewerbelärm

Gegenüber dem geplanten Wohngebiet liegt das kleine „Gewerbegebiet Schmachtenberg“.

Um die Auswirkungen dieses Gewerbegebietes auf die geplanten Wohnhäuser abschätzen zu können, wurde mit Datum vom 14.07.2020 vom Ing. Büro Wölfel Engineering GmbH + Co. KG eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Aus dem Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

6.1.1 *Örtliche Situation, Anforderungen des Schallimmissionsschutzes*

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Schmachtenberger Straße im Süden und dem Nördlichen Ringweg im Norden. Nördlich des Nördlichen Ringwegs befindet sich das „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ mit GE- und MI-Flächen. Westlich, südlich und östlich schließen sich gemischte Nutzungen an. Bebauungspläne liegen nach vorliegenden Informationen für die umliegenden Flächen nicht vor, im Flächennutzungsplan sind diese als gemischte Bauflächen dargestellt.

Für die Gewerbeflächen im „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Geräuschkontingente ermittelt mit dem Ziel, an der Wohnbebauung am Kapellenweg und an der Schmachtenberger Straße die Orientierungswerte (OW) für WA-Gebiete, auf den angrenzenden Gartenflächen die OW für MD-Gebiete einzuhalten.

Für das Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren vorgesehen. Ein Entwurf hierzu liegt noch nicht vor. Ein vorliegendes Bauungskonzept sieht den Neubau von vier Einzelhäusern vor. Diese Planung ist als allgemeines Wohngebiet (WA) einzustufen.

Da mit der geplanten Wohnbebauung ein höherer Schutzanspruch (WA) entsteht und die benachbarten Gewerbeflächen nicht eingeschränkt werden sollen, sind zur Vermeidung von Konflikten in Teilbereichen architektonische Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen wird die DIN 18005 in Verbindung mit der TA Lärm herangezogen. In der DIN 18005 sind für die Bauleitplanung die folgenden Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen in WA-Gebieten festgelegt:

<i>Beurteilungszeitraum</i>	<i>OW / dB(A)</i>
<i>tags 06:00 – 22:00 Uhr</i>	<i>55</i>
<i>nachts 22:00 – 06:00 Uhr</i>	<i>40</i>

Die genannten Orientierungswerte für Gewerbelärm sind identisch mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm, welche im Rahmen von Genehmigungsverfahren der Gewerbebetriebe bindend sind. Sie gelten für die Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen.

Während der Nacht ist die lauteste Stunde maßgebend.

Um spätere Konflikte zwischen der geplanten Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, werden auch die ergänzenden Anforderungen der TA Lärm zu Spitzenpegeln untersucht.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte tagsüber um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

6.1.2 Zulässige Geräuschemissionen

Im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Schmachtenberg“ sind für die GE-Flächen Geräuschkontingente festgesetzt, die für den Nachweis des Schallimmissions-schutzes der Betriebe an der geplanten Wohnbebauung maßgebend sind. Die Ermittlung der Werte erfolgte auf der Basis von zu schützenden Wohngebäuden an der Schmachtenberger Straße und am Kapellenweg mit dem gewählten Schutzanspruch von WA-Gebieten sowie dem Schutzanspruch von MD-Gebieten auf den bisherigen Gartengrundstücken. Damit sind im Nahbereich Überschreitungen der zulässigen Immissionen in WA-Gebieten zu erwarten.

Im B-Plan sind folgende Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt:

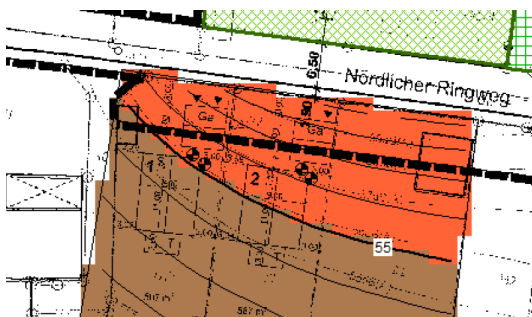
Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
GE	65 dB(A)	50 dB(A)
GEb	62 dB(A)	47 dB(A)

Die Umgriffe der Flächen werden im Berechnungsmodell auf Basis der rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst.

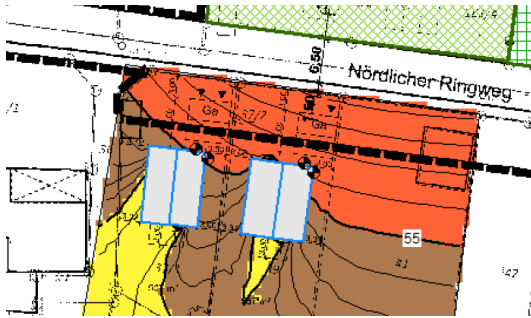
6.1.3 Berechnung der Schallimmissionen, Schallschutzmaßnahmen

Mit den genannten Geräuschkontingenten werden an der geplanten Wohnbebauung (Nordfassade, 10,5 m Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze) die zulässigen Immissionskontingente gemäß DIN 45691 ermittelt. Die Berechnung erfolgt hier normgemäß nur unter Beachtung des Abstandes, ohne Berücksichtigung von Gebäuden oder weiteren schalldämpfenden Gegebenheiten.

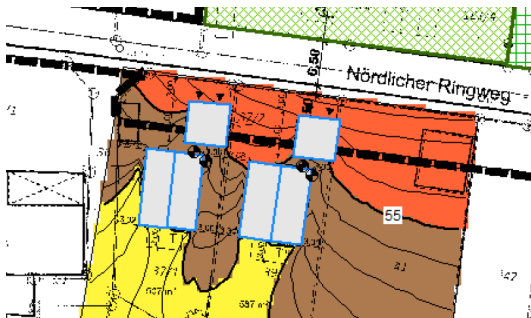
Die Ergebnisse der flächenhaften Berechnung sind für den Beurteilungszeitraum Tag aufgezeigt. Während der Nacht sind analog zur Differenz der Geräuschkontingente um 15 dB niedrigere Werte zu erwarten.



Gewerbelärmimmissionen auf Basis der Geräuschkontingente des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Schmachtenberg“



Gewerbelärmimmissionen mit Berücksichtigung der geplanten Bebauung (Wohnhäuser), Berechnungsebene 6,0 müGOK (Dachgeschoss)



Gewerbelärmimmissionen mit Berücksichtigung der geplanten Bebauung (Wohnhäuser und Garagen), Berechnungsebene 3,0 müGOK (Erdgeschoss)

Mit den festgesetzten Geräuschkontingenten werden die Orientierungswerte für WA-Gebiete in weiten Bereichen des Baugrundstücks eingehalten. Im nördlichen Grundstücksbereich und an der geplanten Position des Gebäudes 2 sind Überschreitungen zu erwarten.

Zur Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen auf den Baugrundstücken werden die Schallemissionen des maßgebenden westlichen Gewerbestandteils (Zimmerei) in flächenbezogene Schalleistungspegel gemäß TA Lärm umgerechnet. Die Höhe der Schallquelle wird mit 2,0 m u. GOK zu Grunde gelegt. Damit sind die wesentlichen Schallquellen (Schallabstrahlung aus den Gebäuden, Aktivitäten im Freibereich) ausreichend sicher abgedeckt. Die Schalleistungspegel werden so ermittelt, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsanteile dieser Fläche bei freier Schallausbreitung mit den Immissionsanteilen der Geräuschkontingente nach DIN 45691 identisch sind.

Für die Fläche der Zimmerei ergibt sich damit eine flächenbezogene Schalleistung von:

Fläche	L''_w tags	L''_w nachts
GE Zimmerei	62,5 dB(A)	47,5 dB(A)

Für die weiteren Flächen werden die Emissionen nicht umgerechnet, da diese gegenüber der Zimmerei untergeordnet sind und hier abschirmende Maßnahmen an der geplanten Bebauung nicht relevant sind. Diese werden weiterhin mit dem Geräuschkontingent gemäß DIN 45691 berücksichtigt.

Als architektonische, TA Lärm-konforme Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz bieten sich folgende Möglichkeiten an:

- Abrücken der Baugrenzen in Bereiche ohne Überschreitungen
- Schallorientierte Grundrissgestaltung mit Vermeiden von offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen in den Bereichen mit Überschreitung
- Abschirmung der Fassaden mit offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen durch eigenes Gebäude bzw. Nebengebäude

Es werden zunächst die geplanten Wohngebäude und Garagen (Haus 1 und Haus 2) gemäß Gestaltungsplan modelliert, um die Abschirmung durch die Gebäude aufzuzeigen. Die Wohnhäuser werden mit einer Traufhöhe von 4,5 m und einer Firsthöhe von 9,0 m, die Garagen mit einer Höhe von 2,5 m zu Grunde gelegt.

Die flächenhafte Berechnung der Gewerbelärmimmissionen wird damit im Beurteilungszeitraum Tag für folgende Situationen aufgezeigt:

- *Berechnungsebene 6,0 in (DG) mit Abschirmung durch Wohnhäuser,*
- *Berechnungsebene 3,0 in (EG) mit Abschirmung durch Wohnhäuser und Garagen*

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Eigenabschirmung der Wohnhäuser der Immissionsrichtwert (IRW) der TA Lärm für WA-Gebiete nur am Haus 2 an der Nordfassade und an Teilbereichen der Ostfassade überschritten wird (EG / OG ähnlich). Mit der Garage nordöstlich des Wohnhauses wird der IRW im EG an der gesamten Ostfassade und Teilen der Nordfassade eingehalten. Im DG ist die Abschirmwirkung der Garage vernachlässigbar.

6.1.4 *Bewertung, Schallschutzmaßnahmen*

Mit den für die Gewerbeflächen des „Gewerbegebiets Schmachtenberg“ zulässigen Geräuschkontingenten werden an den geplanten Wohnhäusern auf dem südlich angrenzenden Grundstück Schmachtenberger Straße 55 die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete weitgehend eingehalten. Am geplanten Wohnhaus 2 im Nordosten des Grundstücks sind Überschreitungen nicht auszuschließen, die jedoch durch die Eigenabschirmung des Gebäudes und die Abschirmung durch die Garage auf wenige Fassadenbereiche begrenzt sind.

Für die geplante Wohnbebauung gelten folgende Anforderungen an den Schallimmissionsschutz:

- *Abstand der nördlichen Baugrenze zur Grundstücksgrenze mindestens 10,5 m*
- *Keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen) in Bereichen mit Schallimmissionen > 55 dB(A). Bei Anordnung der Gebäude gemäß Gestaltungsplan können die Immissionen dem Gutachten entnommen werden, Abweichungen sind mit Nachweis der Einhaltung der IRW zulässig*

Bei der geplanten Ausführung als Einzelhäuser bewirkt die nordöstlich angeordnete Garage eine Abschirmung der Ostfassaden im Erdgeschoss.

Eine geänderte Ausrichtung der Gebäude 1 und 2 mit Anordnung als Doppelhaus würde einen größeren schallabgeschirmten Bereich vor der Südfassade der Gebäude bewirken.

Die aufgezeigten Gewerbelärmimmissionen stellen die Situation bei Ausschöpfung der Geräuschkontingente durch die Betriebe dar. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte überschlägige Überprüfung der Verträglichkeit der Zimmerei mit dem für das Betriebsgrundstück festgelegten Geräuschkontingent hat ergeben, dass die Zimmerei das Kontingent tags unterschreitet und somit Reserven für umfangreichere Nutzungen vorhanden sind. Nachts ist kein Betrieb vorgesehen.

Mögliche Spitzenpegelereignisse sind während des Tageszeitraums unkritisch. An der Zimmerei ist nach vorliegenden Informationen kein Nachtbetrieb vorgesehen. Die Nutzung der benachbarten eingeschränkten Gewerbefläche ist noch offen.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

6.2 Verkehrslärm

Gemäß Verkehrsmengenkarte beträgt die Verkehrsbelastung 2015 auf der Kreisstraße MIL 2 1.466 Fahrzeuge am Tag anzusetzen. Der LKW-Anteil beträgt ca. 4,0 %. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	ca. 58,0 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	ca. 49,5 dB (A)
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber		- 5,0 dB (A)
	nachts		- 5,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %		-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton		-
Mehrfachreflexionen	keine		-

Damit ergibt sich ein Emissionspegel von tagsüber ca. 53,0 dB (A) und nachts ca. 44,5 dB (A).

Gemäß der DIN 18005 ergeben sich aus den ermittelten Emissionspegeln folgende Immissionspegel:

Der Mindestabstand zwischen Fahrbahnmitte und südlichem Rand der nächstgelegenen Wohngebäude beträgt ca. 31,0 m.

Der Immissionspegel reduziert sich um ca. 1,0 dB(A).

Hieraus ergeben sich zu den schallzugewandten Fassadenseiten folgende Immissionspegel:

nächstgelegenen Wohngebäude tagsüber ca. 52,0 dB (A) und nachts ca. 43,5 dB (A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes betragen tagsüber 55,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A). Diese Werte werden sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

Dies gilt auch, wenn sich die Verkehrsbelastung um ca. 10 % (Prognosewert für das Jahr 2030) auf ca. 1.613 Kfz erhöhen sollte.

7. **Denkmalrechtliche Belange**

Durch die Planung könnten im nahen Umfeld befindliche Baudenkmäler beeinträchtigt werden.

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind dies das ehemalige Wohnstallhaus (Schmachtenberger Straße 57) und die Katholische Kuratiekirche (Schmachtenberger Straße 42)

- **D-6-76-141-42**, Ehem. Wohnstallhaus, giebelständiger Satteldachbau, rückwärtig mit Krüppelwalm, mit teilweise verputztem Fachwerkbereichsgeschoss, 18. Jh., Erdgeschoss verändert, Schmachtenberger Straße 57,
- **D-6-76-141-39**, Kath. Kuratiekirche St. Johann Baptist und St. Johann Evangelist, einschiffige Saalkirche mit eingezogenem dreiseitig schliessendem Chor, Satteldach und verschiefertes Giebelreiter mit Zwiebelhaube, unverputztes Sandsteinmauerwerk mit sparsamen Werksteinkanten und -

rahmungen, lediglich die Schauffassade mit geschweiftem Blendgiebel, Werksteingliederungen, Portal und Figurennische reicher gestaltet, Johann Martin Schmidt, bez. 1759, Erweiterung 19. Jh.; mit Ausstattung; Freitreppe mit Balustrade, 2. Hälfte 18. Jh.; Kirchhofmauer, unverputzter Sandstein, wohl 18. Jh.; Kruzifix, Sandstein, Rokoko, bez. 1797, Schmachtenberger Straße 42.

Das Anwesen Schmachtenberger Straße 57 grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Der Abstand zur Katholischen Kirche beträgt ca. 75 m. Eine unmittelbare Sichtbeziehung besteht nicht.

Die Baudenkmäler werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Sowohl in der Höhengestaltung, als auch in den Abmessungen der Gebäude sowie der Dachgestaltung orientiert sich die Konzeption an der umgebenden Bebauungsstruktur.

8. Erschließung

8.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Schmachtenberger Straße und den Nördlichen Ringweg erschlossen.

8.2 Ver- und Entsorgung

8.2.1 Trink- und Löschwasser

Zur Versorgung des Gebietes mit Trink- und Löschwasser wird das Wohngebiet an das Leitungsnetz am Nördlichen Ringweg bzw. an der Schmachtenberger Straße angeschlossen.

Bei einer Geschossflächenzahl von 0,7 ist eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden erforderlich.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser kann sichergestellt werden.

8.2.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Im Nördlichen Ringweg verläuft ein 2015 sanierter Mischwassersammler DN 400 und in der Schmachtenberger Straße ein Mischwassersammler DN 300, der im Zuge der Neugestaltung der Ortsdurchfahrt 2014 ausgetauscht wurde.

Beide Sammler berücksichtigen die geplanten Schmutz- und Niederschlagswassermengen.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

9. Textliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

9.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Gewerbebetriebe im Sinne von Homeofficeplätzen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie sportliche Zwecke.

Alle sonstigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie entweder einen zu großen Flächenanspruch haben oder aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unerwünscht sind.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

9.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Wandhöhe

Um den ehemaligen Scheunenrand räumlich wieder zu schließen, wird eine Wandhöhe im WA 2 von 6,50 m zugelassen. Sie ermöglicht die Realisierung von zwei Vollgeschossen zzgl. ausbaufähigem Dachgeschoss.

Zum Ortsrand am Nördlichen Ringweg wird die Wandhöhe auf 4,50 m abgesenkt.

9.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,40 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

9.2.3 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl von 0,70 ermöglicht die Realisierung einer zweigeschossigen Bebauung.

9.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

9.3.1 Bauweise

Um die Bebauungsstruktur beibehalten zu können, die sich an der Maßstäblichkeit der benachbarten Wohnhäuser orientiert, wird die offene Bauweise festgesetzt.

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

9.4.1 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist sowie Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 7° extensiv zu begrünen sind.

9.4.2 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege und Hofflächen so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

9.5 Dächer

Um eine harmonische Dachlandschaft sicherstellen zu können, werden für die Hauptdächer nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 45° zugelassen. Des Weiteren sind für die Hauptdächer nur matte einfarbige Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder anthrazit (in gedecktem Farbton) zugelassen. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig, um Beeinträchtigungen der Nachbarn durch Spiegelungen vermeiden zu können.

9.6 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass der Anteil von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln maximal ein Drittel, insgesamt jedoch nicht mehr als die Hälfte der Fassadenbreite betragen darf.

Des Weiteren wird geregelt, dass Dachaufbauten nur bis zur ersten Obergeschossebene zulässig sind, um überhohe Gebäude, die sich in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden, auszuschließen.

9.6.1 Gauben

Mit der Begrenzung der Gaubenbreite auf 1/3 der jeweiligen Dachlänge orientieren sich die Festsetzungen an der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abs. 8 Nr.3 BayBO - untergeordnete Dachgauben).

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 35° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

9.6.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die gleiche Drittelregelung wie bei den Gauben wird auch auf die Begrenzung der Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln übertragen.

9.6.3 Abstände

Bauliche Anlagen dürfen nach Art. 8 BayBO das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten. Hierzu gehört u.a., dass Dachaufbauten Abstände zum First und zum Ortgang einzuhalten haben, damit die Dachfläche als solche ablesbar bleibt und nicht wie ein weiteres Vollgeschoss wirkt.

Dementsprechend werden zur Seite, zum First und untereinander Mindestabstände festgelegt.

9.7 Stellplätze

Aktuell richtet sich der Stellplatzbedarf nach der Garagenstellplatzverordnung.

Um den Stellplatzbedarf an die heutigen Verhältnisse anzupassen, werden je Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert, die unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen.

10. **Anlagen**

10.1 Schallimmissionsprognose Anlagenlärm

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Max-Planck-Straße 15, 97204 Höchberg mit Datum vom 14.07.2020

Aschaffenburg, den 08. September 2020

Mönchberg, den _____.2020

Entwurfsverfasser

Auftraggeber



**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Der 1. Bürgermeister des
Marktes Mönchberg**