



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 Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- § 9 BauGB und BauNVO**
- Grenze des Geltungsbereiches der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Grenze des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 1. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
 - 1.1 Höhe baulicher Anlagen**
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Wandhöhe
Die Wandhöhe im WA 2 wird mit max. 10,00 m über Oberkante Gehsteig Keimersweg festgesetzt.
 - Bezugspunkt
Der Bezugspunkt für die Wandhöhe ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.
- 2. Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
Verfahrensfreie Nebenanlagen bis 12m² Grundfläche, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie**

- ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Entlang der St 2441 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.
- 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 1a BauGB)**
 - 4.1 Anpflanzen von Bäumen**
Es sind 3 Laubbäume gemäß der Pflanzlisten E.1 oder E.2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Hecke
- 5. Sonstiges**
Im Übrigen sind die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. A.1., A.2.1, A.3, A.5 und A.6 des Bebauungsplans "Munack-Wiese" zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)**
- 1. Dachgestaltung**
Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.
- 2. Abstandsflächen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO)**
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

C. Hinweise

- 1. Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021“.
- 2. Sonstiges**
 - bestehende Bebauung
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - geplante Flurstücksgrenze
 - Geländehöhen lt. örtlicher Vermessung

D. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 10,0 m entlang der St 2441 gemäß Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Marktgemeinderates vom 06.07.2021 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 14.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 05.07.2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 18.08.2021 bis einschließlich 20.09.2021 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und am Verfahren beteiligt.

Der Markt Mönchberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 02.11.2021 die Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2021 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Mönchberg, __. __. 2021
Thomas Zöllner
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 02.11.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom 02.11.2021 identisch ist.

Markt Mönchberg, __. __. 2021
Thomas Zöllner
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 17.11.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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, __. __. 2021
Thomas Zöllner
Erster Bürgermeister

MARKT MÖNCHBERG
LANDKREIS MILTENBERG

1. Änderung des Bebauungsplans
"Munack-Wiese"

Datum: 02.11.2021 M 1:500

STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198 Fax 06021 450998
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de