

**Markt Mönchberg**  
Landkreis Miltenberg



**1. Änderung des Bebauungsplans**  
**"Munack-Wiese"**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 02. November 2021



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

## **Gliederung**

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
  - 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
  - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges**
  - 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
  - 6.1 Trink- und Löschwasser
  - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
  - 7.1 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.2 Überbaubare Fläche
  - 7.3 Dächer
  - 7.4 Abstandsflächen
  - 7.5 Sonstiges

## 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Munack-Wiese“ sah bauliche Möglichkeiten für zwei Doppelhäuser entlang des Keimersweg und ein Mehrfamilienhaus an der Ecke Keimersweg/Frühlingsstraße vor. Der Bauleitplan stammt aus dem Jahr 2015. Seitdem ist lediglich ein Doppelhaus realisiert worden.

Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan haben sich Grundstückszuschnitte ergeben, die eine Überbauung in der damaligen Form erschweren, da u.a. zwischengeschaltete Flächen für Garagen und Nebenanlagen eine flexiblere Bauweise verhindern.

In enger Abstimmung zwischen den beiden Grundstückseigentümern und dem Markt Mönchberg wurde eine Konzeption entwickelt, bei dem im Änderungsgebiet ein höheres Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohnungen und auf der verkleinerten Fläche (innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Munack-Wiese“ unter Beachtung der bestehenden Festsetzungen) für das Doppelhaus ein Einzelhaus ermöglicht wird.



Geplantes Wohnhaus, Hollerbach Bau GmbH

Um dringend benötigten Wohnraum anbieten zu können, hat der Marktgemeinderat am 03.08.2021 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Munack-Wiese“ gefasst.

## 2. Verfahren

### Änderung des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Munack-Wiese“ und ist über den Keimersweg erschlossen.

Der aktuelle Bebauungsplan beschränkt die baulichen Möglichkeiten in der Höhe.

Durch das Anheben der Wandhöhe soll die Realisierung eines Mehrfamilienwohnhauses ermöglicht werden. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich ent-

sprechen den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulandes.

Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.124 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 450 m<sup>2</sup>. Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup>.

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Mönchberg befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

## 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

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

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von 450 m<sup>2</sup> weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

## 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

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

### 3.1 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dar.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

### 3.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Munack-Wiese“, Ursprungsfassung rechtsverbindlich seit dem 23.09.2015.



Bebauungsplan „Munack-Wiese“

In der Ursprungsfassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet,
- Wandhöhe 6,50 m,
- Grundflächenzahl 0,4,
- offene Bauweise,
- Es sind drei Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten,
- Dachneigung 15° bis 25°,
- Differenzierte Abstandsflächen nach BayBO,
- Einfriedungen zur Straße max. 1,0 m, seitlich und rückwärtig max. 2,0 m.

#### 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

##### 4.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Auf dem Grundstück, das aktuell bebaut werden soll, stehen weder Bäume noch Sträucher. Die Fläche ist lediglich eine Wiese, die regelmäßig gemäht wird.



Luftbild aus dem Bayernatlas

Auf dem Grundstück wurden weder geschützte Tierarten noch Lebensräume geschützter Arten vorgefunden. Somit sind auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatschG nicht berührt.

Um dennoch Schädigungen von geschützten Arten oder Lebensräume von geschützten Arten ausschließen zu können, verlangt die Bebauungsplanänderung mit Verweis auf den bestehenden Ursprungsplan, dass Eingriffe in die Gehölzbestände nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden dürfen und Baumfällungen von größeren Bäumen nur zwischen September und Mitte Oktober zulässig sind.

#### 5. Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist verkehrlich über den Keimersweg erschlossen.

#### 6. Ver- und Entsorgung

##### 6.1 Trink- und Löschwasser

Gegenüber der Situation zum Bebauungsplan „Munack-Wiese“ erhöhen sich der Trink- und Löschwasserbedarf nicht.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Gegenüber der Situation zum Bebauungsplan „Munack-Wiese“ erhöhen sich die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassermengen nicht.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Maß der baulichen Nutzung

In der Urfassung des Bebauungsplans war die Wandhöhe auf 6,50 m begrenzt. Damit sollten zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss ermöglicht werden.

Mit der Änderung soll neben den zwei Vollgeschossen auch noch ein Staffelgeschoss realisiert werden können, um auf der obersten Ebene zusätzlichen hochwertigen Wohnraum zu entwickeln. Dementsprechend wird die Wandhöhe auf 10,0 m angedeutet.

7.2 Überbaubare Fläche

Um dem Bauherrn Gestaltungsspielraum zu lassen, werden außerhalb der Baugrenzen verfahrensfreie Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> sowie Stellplätze und Wege zugelassen.

7.3 Dächer

Statt eines Satteldaches mit einer Neigung von 15° - 25° soll ein flach geneigtes Pultdach realisiert werden. Dementsprechend entfallen die Regelungen zu Dachaufbauten.

Um die Realisierung eines überhohen Daches vermeiden zu können, wird die Dachneigung auf 15° begrenzt.

7.4 Abstandsflächen

Da sich die Bayerische Bauordnung geändert hat, passt die differenzierte Aufschlüsselung der alten Landesbauordnung nicht mehr zur aktuellen. Es wird insofern nur noch allgemein auf den Artikel 6 der BayBO verwiesen.

7.5 Sonstiges

Im Übrigen sind die planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Bebauungsplans „Munack-Wiese“ zu beachten.

Aschaffenburg, den 02. November 2021  
Entwurfsverfasser

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



Mönchberg, den \_\_.\_\_.2021  
Auftraggeber

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