

Markt Mönchberg



Änderung des Bebauungsplans „Umfeld Grüner Baum“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 04. April 2023



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

GLIEDERUNG

1. Anlass

- 1.1 Bestand und Planung
- 1.2 Verfahren

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 3.1 Artenschutz
- 3.2 Schalltechnische Betrachtung
- 3.3 Denkmalschutz

4. Verkehrliche Erschließung

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Textliche Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.5 Geh- und Fahrrecht
- 6.6 Dachgestaltung
- 6.7 Abstandsflächen

1. Anlass

Der Bebauungsplan „Umfeld Grüner Baum“ wurde im Februar 1999 rechtsverbindlich. Die damals bestehende, aber nicht mehr sanierungsfähige Bausubstanz wurde abgebrochen, konnte jedoch lediglich in Teilbereichen durch eine Wohnbebauung (Hauptstraße 27 – 27c) ersetzt werden.

Für die räumliche Schließung entlang der Straße wurde über die Jahre kein Investor gefunden, sodass der Markt Mönchberg beschlossen hat, dort dringend benötigte Parkplätze für die Bewohner des Ortskerns zu schaffen.

Durch die im Jahr 2022 abgeschlossene Sanierung des Gasthauses „Zum Ochsen“ wurde eine weitere das Ortsleben stabilisierende und das Ortsbild aufwertende Maßnahme realisiert.

Mit der nun vorliegenden Planung für ein Wohn- und Geschäftshaus soll nun ein weiterer Baustein zur Wiederherstellung des Ortsgrundrisses geschaffen werden.

- Die angelegten öffentlichen Parkplätze haben größere Bauflächen in Anspruch genommen, sodass die verbleibenden Baugrenzen nur noch eine sehr eingeschränkte Bebauungsmöglichkeit zulassen.
- Das damals rückwärtige an der Grundstücksgrenze stehende Gebäude Hauptstraße 29 wurde abgebrochen. Der Bebauungsplan lässt jedoch keine Bebauung an gleicher Stelle zu, da an der Grundstücksgrenze lediglich eine Baugrenze festgesetzt wurde.
- Die ausgebauten öffentlichen Parkplätze sind planungsrechtlich nicht gesichert.

Aus oben genannten Gründen und um ein weiteres Stück Ortskern wiederherzustellen hat der Marktgemeinderat Mönchberg am 04.04.2023 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans „Umfeld Grüner Baum“ gefasst.

1.1 Bestand und Planung

1.1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage zwischen der historische Ortsmauer am Judenpfad, der Wohnbebauung Hauptstraße 27 – 27c, dem Gasthaus „Zum Ochsen“ (Hauptstraße 35) und der Hauptstraße. Die umgebende Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Die Dachlandschaft wird geprägt durch steile Satteldächer. Das Gelände ist nahezu eben.



Blick vom Judenpfad Richtung Osten

Das Plangebiet umfasst folgende Parzellen in der Gemarkung Mönchberg: Fl. Nrn. 1/3, 1/4, 1/5, 5, 5/1 und 8 (alle jeweils vollständig und Fl. Nrn. 661/1 und 663 (jeweils Teilflächen)



Brandwand Hauptstraße 25 mit Durchfahrsmöglichkeit zum Biergarten des Gasthauses „Zum Ochsen“



Ansicht von der Hauptstraße mit den ausgebauten Parkplätzen, im Hintergrund Hauptstraße 27 – 27c

Mit Ausnahme der gestalterisch hochwertig ausgebauten öffentlichen Parkplätze entlang der Hauptstraße, die zum Baugrundstück mit einer Laubhecke abgeschlossen werden, werden die unbebauten Flächen lediglich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

1.1.2 Planung



Gestaltungsplan, unmaßstäblich, „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“

Geplant sind zwei Gebäude, die sich im Maßstab in die umgebende Bebauung einfügen.

Für das Anwesen Hauptstraße 21/23 liegt eine konkrete Planung vor. Diese sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit steilem Dach vor. Im Erdgeschoss sind Büroräume und in den beiden Obergeschossen vier Wohnungen vorgesehen. Gestalterisch orientiert sich die Planung an der Ortsgestaltungssatzung.

Auf dem zweiten Anwesen soll eine Grenzbebauung realisiert werden, um einen intimen Hof für den Biergarten des Gasthauses „Zum Ochsen“ herstellen zu können. Das geplante Gebäude schließt an die Giebelwand des Nachbarhauses Hauptstraße 25 an und orientiert sich mit zwei Geschossen und steilem Dach an der umgebenden Bebauung. Ein Nutzungskonzept liegt nicht vor. Da aber im rückwärtigen Bereich des Gasthauses noch Stellplätze angeordnet werden sollen, die nur über das Anwesen Hauptstraße 29 angefahren werden können, wird über dieses Anwesen eine Zufahrt ermöglicht.

Die acht bestehenden öffentlichen Parkplätze mit den fünf Bäumen entlang der Hauptstraße ergänzen die Planung.

1.2 Verfahren

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung soll eine innerörtliche Baulücke geschlossen werden. Für den Bebauungsplan werden somit die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Unter Zugrundelegung einer GRZ 1,0 für ein Besonderes Wohngebiet beträgt die überbaubare Fläche ca. 392 m².

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Da die geplante Baufläche mit ca. 392 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

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.

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan des Marktes Mönchberg ist das Plangebiet als Sanierungsgebiet dargestellt. Die Nutzungsart ergibt sich aus dem Bestand.

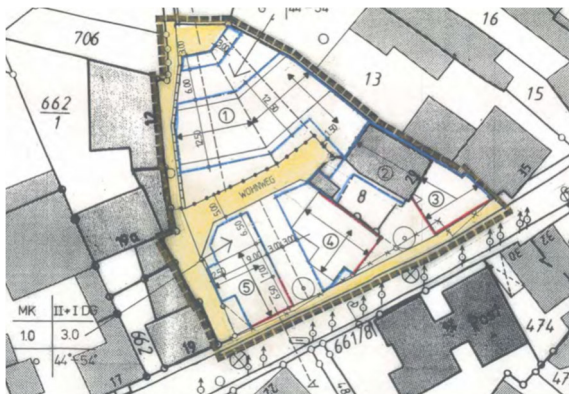


Flächennutzungsplan, genehmigt vom 14.06.1983, und Änderungsentwurf, Pläne unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“

Damit sich das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird der Flächennutzungsplan auf der Grundlage der Bebauungsplanänderung berichtigt.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Umfeld Grüner Baum“, Inkraft getreten am 18.02.1999.



Bebauungsplan „Umfeld Grüner Baum“,
Plan unmaßstäblich
Plangrundlage „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung“

Die wesentlichen Festsetzungen sind:

Kerngebiet,
2 Vollgeschosse plus ein Vollgeschoss als Dachgeschoss,
Grundflächenzahl 1,0,
Geschossflächenzahl 3,0,
offene Bauweise,
nur Sattel- und Krüppelwalmdächer,
Dachneigung 44° bis 54°.

3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

3.1 Artenschutz

Bei einer Begehung im Januar 2023 wurden im Plangebiet zwei Laubbäume begutachtet, die für die geplante Wohnbebauung gefällt werden müssen. Es wurden weder Nester noch Baumhöhlen festgestellt. Ansonsten sind die Baugrundstücke befestigt (Betonpflaster, Kies bzw. Schotterung). Die Flächen werden derzeit als Parkplatz genutzt.



Die entlang der Hauptstraße zwischen den Parkplätzen bestehenden Laubbäume bleiben erhalten.

Das Plangebiet stellt somit kein Lebensraum für geschützte Arten dar.

Um dennoch keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszulösen, wird gefordert, dass Gehölzbeseitigungen nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig sind.

3.2 Immissionsschutz

3.2.1 Verkehrslärm

Ausgangslage

Ermittlung der Lärmpegel:

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Staatstraße St 2441 für das Jahr 2015 2.717 Fahrzeuge/Tag angegeben.

LKW- Anteil	tags und nachts	3,6 / 4,8 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 60,5 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 52,0 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Tempo 50 km/h	tagsüber	- 5,2 dB (A)
	nachts	- 5,0 dB (A)

Danach ergeben sich auf der St 2441 Emissionspegel von tagsüber ca. 55,3 dB (A) und nachts ca. 47,0 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandte Fassade liegt in einer Entfernung von ca. 11,0 m zur Straßenachse der St 2441. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 4,5 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

tagsüber ca. 59,8 dB(A) und nachts ca. 51,5 dB(A)

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach der DIN 18005 betragen für Besondere Wohngebiete tags / nachts 60,0 bzw. 45,0 dB(A). Somit werden die schalltechnischen Orientierungswerte an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber eingehalten und nachts um 6,5 dB(A) überschritten:

Auf der dem Lärm abgewandten Fassadenseite reduziert sich der Lärmpegel um ca. 12 dB(A). Zu diesen Seiten können die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts im gesamten Gebiet eingehalten werden.

Zu den seitlichen Fassadenseiten reduziert sich der Lärmpegel um ca. 5 dB(A). Zu diesen Seiten werden die schalltechnischen Orientierungswerte nachts um ca. 1,5 dB(A) überschritten.

Resümee

Die unbebauten Grundstücke liegen innerhalb der bebauten Ortslage von Mönchberg und stellen somit in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben 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 der im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können 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 Grenzwerte 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.

Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei ca. 59,8 und nachts bei ca. 51,5 dB(A).

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II. 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 % überschläglich 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 III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} = 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von $R'_{w, ges} = 35 \text{ dB}$ des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$ ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) ist ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich. In der VDI 2719 ist diese Schwelle bei 50 dB(A) angesiedelt. Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels sollten Schlafräume, die die ansonsten nur über geöffnete Fenster an Fassaden im Lärmpegelbereich III oder IV zu belüften wären, als Ausgleichsmaßnahme mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden.

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.

Im Übrigen wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite anzuordnen. 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.

3.2.1 Parkplatzlärm

Die acht öffentlichen Parkplätze entlang der Hauptstraße sind ausgebaut. Der Bestand wird lediglich in den Bauleitplan übertragen. Negative Auswirkungen im nahen Umfeld sind nicht bekannt.

3.2.1 Gewerbelärm

Die Anwesen Hauptstraße 29 und 35 gehören demselben Eigentümer. Insofern kann der Eigentümer die immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen, die aus dem Betrieb des Biergartens auf die geplante Wohnbebauung (Hauptstraße 21, 23 und 29) ausgelöst werden könnten, durch die vorgesehene Planung selbst ausschließen. Mit dem auf der Grundstücksgrenze zu errichtenden Neubau (geschlossene Brandwand) lassen sich alle Immissionen aus dem Biergartenbetrieb Richtung Wohnbebauung abschirmen.

3.3 Denkmalschutz

3.3.1 Baudenkmäler

Das Plan liegt vollständig im Bereich des Ensembles „Ortskern Mönchberg“. Des Weiteren befinden sich im nahen Umfeld die nachfolgend aufgeführten drei Baudenkmäler an das Areal.

- **E-6-76-141-1 - Ensemble Ortskern Mönchberg**
Das Ensemble umfasst das innerhalb der mittelalterlichen Stadtummauerung gelegene Mönchberg. Der Ort geht auf eine karolingische Raststation zurück. Den Kern des Ortes bezeichnet der in einem inneren Viereck ablesbare Umriss der im Hochmittelalter entstandenen, heute verschwundenen Burg Mengebur. Um diese bildete sich konzentrisch das Dorf, das im 14. Jh. mit Marktrechten ausgestattet und ummauert wurde. Durchgangsstraße war die nordsüdlich verlaufende, an ihren Ausgängen ursprünglich mit Toren versehene, heutige Hauptstraße; die vom Marktplatz nordwestlich abzweigende Straße nach Eschau ist ein moderner Durchbruch. An den um den ehem. Burghügel angeordneten Hauptgassen liegen größere Bauernanwesen in regelmäßiger Parzellenreihung mit dem Gelände angepasster, scheinbar regelloser Setzung der Gebäude, aus der sich malerische Wirkungen ergeben; kleinteiligere, unregelmäßige Bebauung im nordwestlichen und südöstlichen Bereich. Die Wohnbauten sind trauf- und giebelseitig gestellte, oftmals nicht unmittelbar an der Straße stehende, jetzt meist verputzte Fachwerkhäuser des 17./18. Jh. Sie folgen dem Typ des "Spessarthauses", in einigen Fällen mit überdachten Freitreppen. Die große Anzahl solcher Wohnbauten im Zusammenhang mit den ebenfalls in Fachwerk errichteten Wirtschaftsgebäuden macht den Ensemblewert des Ortes aus. Brüche in der Bebauung entstehen durch das maßstabsprengende neue Rathaus, ein Rotsandsteinquaderbau des endenden 19. Jh., und durch einige wenige Neubauten. Als im Charakter gesonderte Bereiche sind der kleine Marktplatz mit einer geschlossenen Reihe von Giebelhäusern und dem alten Fachwerkrathaus sowie der die Stelle der einstigen Burg einnehmende Kirchhof mit der den Ort beherrschenden Barockkirche anzusprechen.
- **D-6-76-141-7 Hauptstraße 20.** Gasthaus, zweigeschossiges Fachwerkhaus mit Mansardwalmdach über hohem Kellersockel mit Freitreppe in Ecklage, um 1800.
- **D-6-76-141-8 Hauptstraße 22.** Gasthaus, zweigeschossiges Fachwerkhaus mit einseitigem Halbwalmdach über Kellersockel in Ecklage, Erdgeschoss im rückwärtiger Teil massiv, 18. Jh. Mit älterem Kern.
- **D-6-76-141-9 Hauptstraße 35.** Gasthaus, giebelständiger Halbwalmdachbau mit verputzten Fachwerkobergeschossen und stumpfwinklig anstoßendem dreigeschossigen Anbau mit starker Vorkragung über dem Eingangsbereich, städtebaulich im Fluchtpunkt der gegenüberliegenden Quergasse liegend, 16./17. Jh.

Damit sich die geplanten Neubauten in das historische Umfeld einfügen, sollten sich Form und Maßstab am Umfeld orientieren.

3.3.2 Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Bodendenkmals „Ortskern Mönchberg“. Hinter der Begrenzung durch die Ortsmauer schließt die westliche Ortserweiterung an.

- **D-6-6221-0164**
Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Ortsbereich von Mönchberg.
- **D-6-6221-0165**
Untertägige Bauteile der im Kern mittelalterlichen, in der frühen Neuzeit erneuerten Ortsmauer in Mönchberg.
- **D-6-6221-0179**
Archäologische Befunde der frühen Neuzeit im Bereich der Ortserweiterungen von Mönchberg.

Da Bodendenkmäler nicht zerstört werden dürfen, bedarf es vor baulicher Maßnahmen der Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße verkehrlich erschlossen.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Mit dem Vorhaben werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen an die geänderte Planung angepasst. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an den Trink- und Löschwasserbedarf.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert.

Mit dem Vorhaben werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen an die geänderte Planung angepasst. Hierdurch ergeben sich keine zusätzlichen Anforderungen an das Kanalnetz.

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:
Kerngebiet

Neu:
Besonderes Wohngebiet
Zulässig sind Wohngebäude, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Begründung:
Das Kerngebiet entspricht nicht der vorgefundenen Zusammensetzung im Umfeld des Plangebiets. Darüber hinaus soll insbesondere Wohnraum geschaffen werden, um den Ortskern zu beleben. Dies ist in einem Kerngebiet nicht zulässig.

Ausschluss von Nutzungen im besonderen Wohngebiet:
Da im Plangebiet besonders das Wohnen gestützt werden soll, werden alle Nutzungen, die Fahrzeugverkehr anziehen oder in den Abend- oder Nachstunden Beeinträchtigungen auslösen könnten, ausgeschlossen.

Hierzu gehören Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle, kirchliche und sportliche Zwecke sowie alle nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl

Alt:
1,0

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

Begründung:

Die Wiederherstellung der Altortstruktur in Verbindung mit den nachzuweisenden Stellplätzen macht eine hohe Überbauung notwendig.

6.2.2 Geschossflächenzahl

Alt:

3,0

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

Begründung:

Die Wiederherstellung der Altortstruktur macht das hohe Maß notwendig.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Alt:

2 Vollgeschosse plus ein Vollgeschoss als Dachgeschoss.

Neu:

Die Festsetzung wird zur Erhaltung des Ortsbildes beibehalten.

6.3 Bauweise

Alt:

Offene Bauweise

Kleine Anbauten und Wintergärten, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie untergeordnet sind. Balkone und Wintergärten dürfen die Baugrenze bis maximal 1,50 m überschreiten, soweit sie untergeordnet sind.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Neu:

Die offene Bauweise wird beibehalten. Ebenso, dass Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die weiteren Festsetzungen werden nicht übernommen, da die Baufelder die Grundstücke sehr stark überspannen. Im Übrigen wird in der Bayerischen Bauordnung geregelt, was außerhalb der Baugrenzen zulässig ist.

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

Alt:

Keine Festsetzungen

Neu:

Um die kleinklimatischen Bedingungen zu verbessern und um wertvolles Trinkwasser zu sparen, wird gefordert, dass

- Garagen und Carports mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen sind,
- die im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang durch eine einheimische Laubbäume wertgleich zu ersetzen sind,
- Stellplätze, Zufahrten und Wege entweder versickerungsfähig auszubauen

oder so zu befestigen sind, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen und dass

- das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen ist.

6.5 Geh- und Fahrrecht

Alt:

Keine Festsetzungen

Neu:

Um eine Zufahrtsmöglichkeit zum Nachbaranwesen sichern zu können, wird auf der Parzelle Fl. Nr. 8 ein Geh- und Fahrrecht mit einer Mindestdurchfahrtsbreite von 3,0 m zugunsten des Flurstücks Fl. Nr. 13 festgesetzt.

6.6 Dachgestaltung

Alt:

Firstrichtungen durch Festsetzung im Plan, nur Sattel- und Krüppelwalmdächer, Dachneigung 44° bis 54°.

Neu:

Entsprechend der Planung werden Firstrichtungen vorgegeben. Die Festsetzung „nur Sattel- und Krüppelwalmdächer“ wird beibehalten.

Bei der Dachneigung wird der Spielraum aus § 4 der Gestaltungssatzung von 47° bis 55° übernommen.

Nach den Festsetzungen der Gestaltungssatzung sind

- Flachdächer und flach geneigte Dächer wie auch Pultdächer nur bei Hinter- und Nebengebäuden zulässig (§ 4),
- Zwerchhäuser und Einzelgauben sind nur in Form von Schleppegauben, Gauben mit horizontaler Deckung oder Satteldachgauben zulässig. Seitlich abgeschrägte Gauben sind unzulässig (§ 4).

Von diesen Punkten der Gestaltungssatzung soll abgewichen werden.

Mit den beiden Bauvorhaben soll eine innerörtlich Baulücke geschlossen werden. Um auf den kleinen Grundstücken auch Räume im Freien anbieten zu können, werden Anbauten mit Dachterrassen, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen, zugelassen. Durch die Baumreihe entlang der Hauptstraße treten solche Bauteile nur wenig in Erscheinung.

Die Ausbildung von Flachdächern für Zwerchhäuser und Gauben stellen einen deutlich geringeren Eingriff in die Dachfläche dar als Giebelgauben.

6.7 Abstandsflächen

Alt:

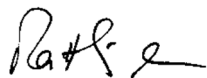
Zwischen einzelnen Baufelder werden verkürzte Abstandsflächentiefen sowie Grenzbebauungen zugelassen.

Neu:

Entsprechend der Planung wird auf verkürzte Abstandsflächentiefen verzichtet. Dort, wo es für erforderlich gehalten wird, wird eine zwingende Grenzbebauung festgesetzt.

Aschaffenburg, den 04. April 2023

Entwurfsverfasser



Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Mönchberg, den __.__.2023

Auftraggeber

Der 1. Bürgermeister des
Marktes Mönchberg