



## 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 das Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. Nr. 408) und der **Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- SO** **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Sondergebiete** (§ 11 BauNVO)  
 Im Sondergebiet „Festplatz“ sind ein Festplatz mit Lager- und Nebenräumen, Teeküche sowie Stellplätze zulässig.  
 Im Sondergebiet „Reiterhof“ sind eine Reithalle sowie Stellplätze zulässig.  
 Im Sondergebiet „Stallungen“ sind Ställe, Lager- und Nebenräume sowie Stellplätze zulässig.  
 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Vereins- und Freizeitgelände“  
 Innerhalb des Vereins- und Freizeitgeländes sind ohne genaue Lage- und Größenfestlegung zulässig:  
 Sportflächen z. B. für Beachvolleyballanlage, Bolzplatz, Streetballplatz, Tischtennisplatten, Spielplatz, Trimm-dich-Pfad, Boulebahnen, Skateranlage, Wege sowie weitere Nutzungen, die zur Attraktivierung des Vereins- und Freizeitgeländes beitragen und Stellplätze.  
 Auf dem Hundesportgelände ist ohne genaue Lagefestlegung eine Unterstellhalle bis maximal 20 m² Grundfläche zulässig.  
 Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“  
 Aufstellbereich Zelte  
 Stellplätze sind vorzugsweise entlang der Straßenverkehrsflächen bzw. der landwirtschaftlichen Wege anzuordnen.
- WH** **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 Die Wandhöhen werden wie folgt festgesetzt:  
 Sondergebiete „Reiterhof und Stallungen“ maximal 6,50 m,  
 Sondergebiet „Festplatz“, Vereinsheim, Sportheim/Turnhalle maximal 4,50 m,  
 sonstige eingeschossige Anlagen und Unterstellhallen für Pferde und Hunde maximal 3,50 m.

Der Richterturm auf dem Gelände der Spring- oder Dressurreiter darf auch höher ausgebildet werden.

Wandhöhen gemessen jeweils über Oberkante natürliches Gelände.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)  
 Im Sondergebiet „Festplatz“ sind Lager- und Nebenräume sowie eine Teeküche bis zu einer Grundfläche von 50 m² zulässig.  
 In den Sondergebieten sind offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche  
 Landwirtschaftliche Wege  
 Öffentliche Parkfläche  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Entlang der St 2441 besteht für Kraftfahrzeuge ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.  
 Freizuhaltende Sichtflächen  
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14)  
 hier: Regenüberlaufbecken
- Öffentliche und private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Flächen für Sport- und Spielanlagen  
 Zulässig ohne genaue Lagefestlegung sind:  
 1 Vereinsheim mit einer Grundfläche von 600 m². Darüber hinaus sind zulässig drei Neben- und Sanitäranlagen bzw. Lagerräume bis jeweils 10,0 m² Grundfläche, BMX- und Mountainbikestrecken (Pumptracks) mit überdachter Sitzecke sowie Stellplätze.  
 Stellplätze und der Wohnmobilstellplatz sind vorzugsweise entlang der landwirtschaftlichen Wege anzuordnen.  
 Sportplatz  
 Sonstige Grünflächen wie Straßen- und Gewässerbegleitgrün
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für die Landwirtschaft, Pferdeweiden und -laufbahnen sowie Trainingsplätze sowie Stellplätze entlang der Alten Eschauer Straße im Bereich „Spring- und Dressurreiten“.

Entlang des Eschauer Weges und der alten Eschauer Straße sind auf den Parzellen Fl. Nr. 3501, 3502, 3503, 3504, 3505, 3506, 3518, 3519 und 3520 Unterstellhallen für Pferde bis zu einer Größe von jeweils 50 m² zulässig. Sofern auf den Parzellen schon eine Unterstellhalle besteht, entfällt die zusätzliche Möglichkeit.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 1a und 6 BauGB)
  - Die einzelnen Vereinsflächen sind mit einer mindestens 3,0 m breiten Bepflanzung zu umgrenzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß Vorschlagsliste zu verwenden. Neben Sträuchern und Laubbäumen sind auch Obstbäume mit einzelnen Strauchgruppen erwünscht.
  - Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dazu gehören ggf. auch Totholzanteile, soweit dem nicht die Verkehrssicherheit entgegensteht. Sie sind bei Abgang zu ersetzen. Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu berücksichtigen. Angrenzende Biotopflächen sind durch geeignete Mittel (Aufstellen von Bauzäunen) gegen Schäden zu beachten.
    - Anpflanzen von Obstbäumen
    - Erhalt schützenswerter Biotopflächen  
 Beschränkung der baubedingten Beanspruchung auf ein technisch unbedingt notwendiges Maß. Insbesondere die Feucht- und Nassweise sowie der Bach sind vor Eingriffen zu schützen, da es sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Die zu erhaltenen Biotopflächen sind durch Bauzaun oder ähnliches zu schützen. Die Pflege der Feuchtweise erfolgt ohne Einsatz von Spritzmitteln und Düngung durch eine zweischürige Mahd.
    - erhaltenswerte Bäume (Bäume aus Luftbild übertragen)
  - Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Pflanzen gemäß der Vorschlagsliste zu verwenden.
  - Gehölzarten/-sorten - Vorschlagslisten**  

<b>Laubbäume:</b> Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> ) Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> ) Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> ) Roterle ( <i>Alnus glutinosa</i> ) Birke ( <i>Betula pendula</i> ) Hainbuche ( <i>Carpinus betulus</i> ) Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> ) Gemeine Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> ) Wildbirne ( <i>Prunus communis</i> ) Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> ) Traubeneiche ( <i>Quercus petraea</i> ) Faulbaum ( <i>Rhamnus Frangula</i> ) Kreuzdorn ( <i>Rhamnus</i> ) Salweide ( <i>Salix caprea</i> ) Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> ) Sommerlinde ( <i>Tilia platyphyllos</i> )	<b>Sträucher:</b> Roter Hartnigel ( <i>Cornus sanguinea</i> ) Haselnuss ( <i>Corylus avellana</i> ) Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> ) Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ) Schlehendorn ( <i>Prunus spinosa</i> ) Hundrose ( <i>Rosa canina</i> ) Ackerrose ( <i>Rosa arvensis</i> ) Brombeere ( <i>Rubus secto Rubus</i> ) Schwarzer Holunder ( <i>Sambucus nigra</i> ) Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
<b>Obstbäume (Hochstamm):</b> Malus spec. (Veredelte Apfelbäume) Prunus spec. (Veredelte Pfäfen- und Kirschbäume) Pyrus spec. (Veredelte Birnenbäume) Juglans spec. (Veredelte Walnussbäume)	

Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:  
 Hochstämme, 2xv. Stammumfang 12-14 cm  
 Obstbäume, 2xv. Stammumfang 8-10cm  
 Heister, 2xv. 150-175  
 Sträucher, v. Str. 3-5 TR. 60-100cm  
 Der Nadelholzanteil darf maximal 20% betragen.
  - Versickerung des Niederschlagswassers**  
 Alles auf Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.
  - Vermeidungsmaßnahmen**
    - Die Wiesenfläche am Festplatz ist in der Aktivitätsphase der Zauneidechse (witterungsabhängig ca. ab Mitte August) zu mähen und bis zum Abtrag der Grasnarbe kurz-rasig zu halten (Aufwuchs ca. 0-5 cm), um die Fläche für Reptilien unattraktiv zu machen.
    - Der Eingriffsbereich darf - auch in der Bauphase - nur im notwendigen Umfang beleuchtet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten und eine Störung von Tieren im Umfeld zu minimieren. Beleuchtungsanlagen sollten mit Natriumdampfhochdrucklampen, LED o.ä. ausgestattet werden, um die Anlockwirkung auf Insekten so weit wie möglich einzuschränken.
  - Kompensationsflächen**  
 Die auf dem Grundstück Fl. Nr. 3518 auf einer Fläche von 900 m² als Kompensationsfläche angelegte Streuobstwiese ist dauerhaft zu erhalten.
    - Auf der Parzelle Fl. Nr. 3517 sind auf einer 780 m² großen Fläche acht hochstämmige Obstbäume regionaler Herkunft zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. An den Altbaum ist ein Erhaltungsschnitt durchzuführen. Das Grünland ist durch eine streifenförmige Nachsaat mit artenreichem, autochthonem Saatgut aufzuwerten. Zur langfristigen Herstellung und Aufrechterhaltung des Entwicklungsziels sind die Obstbäume durch regelmäßigen Erziehungs-, später Unterhaltungsschnitt zu pflegen und das Grünland durch zweimalige Mahd pro Jahr (Ende Juni, September), Abfuhr des Mahdgutes und Verzicht auf Düngung zu unterhalten. Eine Beweidung ist nicht zugelassen.
- Sonstige Planzeichen**
  - Aubach, Brunnenweggraben
  - Flächen für Nebenanlagen, hier Geflügelställe / Volieren
  - Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
  - A = Abwasser, W = Trinkwasser, G = Gas, T = Telekommunikation

## B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachneigung** (Art. 81 BayBO)  
 Die Dachneigung wird mit 10 - 20° festgesetzt.
- Einfriedungen** (Art. 81 BayBO)  
 Nur die Sondergebiete, die Sportanlagen, der Geflügelzuchtverein und die Pferdeweiden dürfen eingefriedet werden.  
 Die Pferdeweiden dürfen nur mit einfachen Weidezäunen eingefriedet werden. Die Sondergebiete, der Geflügelzuchtverein und die Sportanlagen dürfen mit Maschendraht oder Stahlgitterzäunen umzäunt werden. Die Einfriedung ist intensiv einzugrünen.

## C. Hinweise

- Landesamt für Denkmalpflege**  
 Werden bei Erdarbeiten Denkmäler gefunden, so ist gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmal-schutzbehörde zu unterrichten. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen.

## 2. Artenschutz

**Baufeldfreimachung**  
 Die Baufeldräumung (abschieben der Grasnarbe) sollte im Winterhalbjahr zwischen dem 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Sollte dies nicht möglich sein, so ist die Fläche vor Baubeginn auf Bodenbrüter zu kontrollieren. Sollten Fällungen in der Zeit vom 1. März bis 30. September notwendig werden, so sind die Gehölze unmittelbar davor auf mögliche Wohn- und Brutstätten von Vögeln, sowie auf mögliche Quartiere von Fledermäusen, zu untersuchen. Dadurch wird die Tötung oder Störung von Tieren in der kritischen Fortpflanzungsphase vermieden.

**Maßnahmen zum Bodenschutz**  
 Humushaltiger Oberboden und Unterboden sind getrennt zu lagern; nach Möglichkeit auf zukünftigen Bauflächen oder auf bereits befestigten Flächen, um den natürlichen Bodenaufbau auf nicht überplanten Flächen zu erhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

**Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**  
 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auch dort zu versickern; im Idealfall über die bewachsene Oberbodenzone.

Bei einer gezielten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser über Anlagen sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV) bzw. die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die NwFreiV nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, sind die Flächen ggf. gedrosselt an den Regenwassersammler im Eschauer Weg anzuschließen.

## 4. Abhängigkeiten entlang der Staatsstraße

- Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges sowie das Errichten von Hochbauten dürfen nur außerhalb der 20 m-Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG durchgeführt werden.
- Oberflächen- und sonstiges Abwasser darf nicht der Entwässerungsanlage der St 2441 zugeführt werden.
- Beleuchtungsanlagen (Hofraumbelichtung, Fassadenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung u. dgl.) müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der St 2441 nicht geblendet werden können.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der St 2441 ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.
- Mit Beginn des Spielbetriebes sind entlang des Sportgeländes zur Staatsstraße Ballfang-netze anzuordnen.

**5. Leitungsschutzzone**  
 Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

## 6. Oberflächenwasser

Der Erdgeschossfußboden sollte 25 cm über Oberkante Gelände angeordnet werden, damit oberflächlich abfließendes Wasser infolge von Starkregen nicht eindringen kann.

## 7. Freiflächenplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## 8. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020“.

Bestehende Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

## D. Nachrichtliche Übernahmen

- Biotop 6121-0001-007**  
 Aubach mit begleitendem Gehölz- und Staudensaum, sowie Erweiterung durch Hochstaudenflure und Nasswiesen  
 Naturpark 00015 „Spessart“ (gesamter Geltungsbereich)
- Abhängigkeiten entlang der Staatsstraße**  
**Bauverbotszone**  
 Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbots-zone von 20,0 m entlang der St 2441 gemäß Art. 23 BayStVwG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)  
**Baubeschränkungszone**  
 Baubeschränkungszone (bis 40,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie)
- Wassersensibler Bereich des Aubachs**

## Verfahrensvermerke

Der Markt Mönchberg hat in seiner Sitzung am 11.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sport- und Freizeitgelände“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 08.03.2019 bis einschließlich 07.04.2019 statt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2020 bis einschließlich 22.05.2020 am Verfahren beteiligt. Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung in der Fassung vom 22.06.2020 wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2020 bis einschließlich 25.11.2020 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert.

Der Markt Mönchberg hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom \_\_\_/2020 den Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ in der Fassung vom \_\_\_/2020 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Markt Mönchberg, \_\_\_/2020  
 Thomas Zöllner  
 Erster Bürgermeister

Markt Mönchberg, \_\_\_/2020  
 Thomas Zöllner  
 Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Sport- und Freizeitgelände“ wurde am \_\_\_/2020 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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, \_\_\_/2020  
 Thomas Zöllner  
 Erster Bürgermeister

# MARKT MÖNCHBERG LANDKREIS MILTENBERG

## Bebauungsplan "Sport- und Freizeitgelände"

Datum: 22.06.2020

M 1:2.000