



**Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt mit Bekanntmachung vom 03.11.2017, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 72 vom 10.11.2017 (BGBl. I S. 3634, <https://www.bgbl.de>), geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt durch Änderung des Bayerischen Straßen- und Weggesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) geändert.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 15.09.2017 (BGBl. I D. 3434).
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Durchführung der VO (EU) Nr. 1143/2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

**FESTSETZUNGEN**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

■■■■■■■ Grenze des Änderungsbereiches § 9 (7) BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**MI** Mischgebiet gem. § 6 BauNVO  
Unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind:  
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 grundsätzlich zulässigen Nutzungen, Tankstellen sowie Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietsfähige Vergnügungstätten) außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets nicht zugelassen, sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Das Mischgebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:  
Zulässig im Mischgebiet MI1 (Bauplätze G1 bis G3) ist nur gewerbliche Bebauung, ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zugelassen werden, sofern sie in das Betriebsgebäude integriert werden.  
Zulässig im Mischgebiet MI2 (Bauplätze 1 bis 3) ist Wohnbebauung gem. § 4 BauNVO.

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

— Baugrenze § 23 BauNVO  
— Baulinie § 23 BauNVO  
— zwingende Grenzbebauung  
— Verkehrsflächen  
— Sichtdreieck 5/70m § 9 (10) BauGB  
— Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation  
— Im Grün- und Pflanzstreifen sind Zufahrten, Zugänge und Stellplätze zulässig. Private Pflanz- und Grünflächen mit Baumpflanzung.  
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Erdgeschoßfußbodenhöhen ü NN + max. 0,30m

Mischgebiet	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Bauweise	Wandhöhe [m]
MI1	II	0,6	1,2	0	0	7,00
MI2	II	0,6	1,2	0	0	4,50
MI3	II	0,6	1,2	0	0	4,50
MI1	II	0,6	1,2	0	0	7,00
MI2	II	0,6	1,2	0	0	4,50
MI3	II	0,6	1,2	0	0	4,50
WA	II	0,4	1,0	0	0	4,50

o offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO  
a abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO, Gebäudelängen über 50m zulässig  
b besondere Bauweise gem. § 22(4) BauNVO  
Im Bereich Bauplatz 3 ist besondere Bauweise in Form von Kettenbebauung zulässig (Hauptbaukörper / Nebengebäude).  
In den Nebengebäuden ist eine Nutzung nur in Form von Hauswirtschafts-, Vorrats- und Technik-, sowie Abstellräumen zulässig.  
Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ 0,4/0,6 Grundflächenzahl § 19 BauNVO - siehe Planteil  
GFZ 1,0/1,2 Geschößflächenzahl § 20 BauNVO - siehe Planteil

Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO  
Z = II Zahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

Wandhöhe (WH) Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet MI 2 Bauplätze 1 bis 3  
WH = max. 4,50 m gemessen ab festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.  
Drempelhöhe max. 0,75 m gemessen von OKFB Dachgeschoss bis OK Fußpfette.  
Firsthöhe max. 10,00 m gemessen ab festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe  
Quergiebel und andere Vorbauten bis maximal 50% der Hausbreite sowie Dachgauben gem. Dachgaubenfestsetzung dürfen die maximale Wandhöhe (WA / MI2) um maximal 2,50m überschreiten.

Nebengebäude Wandhöhe max. 3,00m über Fertigfußboden Erdgeschoss Hauptbaukörper.  
Mischgebiet MI 1 Bauplätze G1 bis G3  
WH = max. 7,00 m gemessen ab festgesetzter Erdgeschoßfußbodenhöhe ü. NN bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Stellplätze § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Garagen: Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.  
Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.  
Maximale Garagenfußbodenhöhe: entsprechend der festgesetzten Erdgeschoßfußbodenhöhe Bezugspunkt für die zulässige mittlere Höhe bis zu 3,0 m ist die festgesetzte Oberkante Erdgeschoßfußboden.

Pflanzgebiet: Für die neuen Baufelder ist je 250m² Grundstücksfläche ein blühender Hochstamm-Laubbau zu pflanzen. Mindestgröße 2xv., SU14-16cm, z. B. Weissdorn, Zierkirsche, -birne oder -apfel.

Immissionsschutz: Mischgebiet MI 1: An der Westfassade von Grundstück G1 sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (öffentliche Fenster und Türen von Aufenthalts- und Schlafräumen) nicht zulässig.

**Hochwasserschutz:** Der Hochwasserspiegel HQ 100 des Amorbachs (nach bereits durchgeführtem Bachausbau, ohne Rückhalteeinrichtungen = Planung, ungedrosselt) liegt im Planbereich zwischen 136,68 und 136,88 ü NN.

Über diesen Höhen ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

Die Mindestmaße für die Oberkanten der Erdgeschossfußböden ü NN für die jeweiligen Bauplätze sind festgesetzt.  
Gebäudeöffnungen sind über den angegebenen Höhen anzubringen, darunterliegende Gebäudeanteile sind als wasserdichte Wanne auszuführen.

Heizöl und andere wassergefährdende Stoffe sind hochwassersicher zu lagern. Die Lagerung von abschwemmbareren Materialien unterhalb einer Geländehöhe von 136,80 m ÜNN ist nicht erlaubt.

**NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Vor Abriss der bestehenden Bausubstanz - z. B. Holzschune und Gartenhäuschen - ist vor Beginn der Baumaßnahme das Gebäude von einer fachkundigen Person vor Ort auf europarechtlich besonders und streng geschützte Tierarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13f. BNatSchG, § 44 und § 45 BNatSchG) zu überprüfen (z. B. Gebäudebewohner, Brutvögel, Fledermäuse und deren Fortflugsstätten).  
Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, vor Beginn der Baumaßnahme mitzuteilen!  
Sollten geschützte Arten nachgewiesen werden, kann der Abriss dieser Gebäude nur außerhalb der Brut- und Nistzeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). In diesem Falle ist seitens des Verursachers eine ausreichende Anzahl an Nist- und/oder Fledermauskästen aufzuhängen (Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde).
- Die Auflagen zum Gebäudeabriss sind aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlich. Falls geschützte Tierarten vorkommen, erfüllt der Gebäudeabbruch das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bzw. das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG.
- Als Ausgleich für den Verlust von potentiellen Quartierstandorten und zur Vermeidung möglicher Auswirkungen auf streng geschützte Fledermausarten sind zwei Fledermauskästen im näheren Umfeld des Vorhabens auszubringen und von einer fachkundigen Person vor Ort zu betreuen.  
Die Örtlichkeiten der aufzuhängenden Fledermauskästen sind vor der Beginn der Maßnahme mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Miltenberg, abzustimmen!
- Zur Vermeidung von Auswirkungen auf Brutvögel sind im Umfeld des Plangebietes 4 künstliche Nisthilfen (2 Halbhöhlen, 2 Höhlen) auszubringen und von einer fachkundigen Person vor Ort zu betreuen.
- Für die Eingriffsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen (nicht überbaute Flächen) innerhalb des Geltungsbereiches sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 8.1. Gehölzauswahl zum Bebauungsplan) zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Für die neuen Baufelder ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein blühender Hochstamm-Laub-Obstbaum zu pflanzen (Pflanzenqualität: 2x verschult, Stammumfang 14-16 cm). Die Flächen sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 7 BayNatSchG).  
Die Ausführung hat auf privaten Flächen spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.
- Die Ausgleichsmaßnahme auf der Fl.Nr. 5534/0 der Gemarkung Mömlingen ist gemäß den Hinweisen für die Umsetzung unter Pkt. 6 des Umweltberichtes durchzuführen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- sowie Düngemitteln ist nicht zulässig. Die Grünlandfläche ist mit einer zweischürigen Mahd zu bewirtschaften, wobei zumindest der erste Schnitt als Heumahd und erst nach dem 15.06. durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

**AUSGLEICHSFLÄCHEN - ZUORDNUNGSFESTSETZUNG GEM. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**  
Die festgesetzten Ausgleichsflächen- und Maßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.  
Die Kompensation der Eingriffe erfolgt zum Teil auf externen Flächen. Als Ausgleichsflächen werden folgende Grundstücke festgesetzt: Gemarkung Mömlingen, Flurstück Nr. 5534.  
Die zum Ausgleich erforderlichen Maßnahmen werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Memeler Straße" der Gemeinde Mömlingen zugeordnet.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Dachform:** Die Hauptbaukörper sind mit Satteldach 38 - 45° auszuführen.  
Garagen und Nebengebäude können auch mit Flachdach ausgeführt werden.  
Dachneigung 0-40°.  
Doppelhäuser müssen mit gleicher Dachneigung ausgeführt werden.  
Zusammengebaute Grenzgaragen sind einheitlich in Dachneigung, Dachform, Wandhöhe und straßenseitiger Flucht vorzusehen.

**Dachgauben:** Dachgauben sind nur in WA und MI2 zulässig.  
Zulässig sind nur Einzelgauben mit Sattel-, Spitz- oder Schlegeldach. Breite der Einzelgauben max. 2,50 m. Die Breite der Gesamtgaubenansicht darf 40% der Haupttraufenlänge nicht überschreiten. Blindgaubenflächen sind unzulässig.

**Abstandsflächen:** Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO.  
Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächenentfernen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

**Einfriedigungen:** Straßenseitige Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.  
Einfriedigungen zwischen privaten Baugrundstücken max. 1,20 m Höhe einsch. Sockel.  
Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern und Gabeln etc. sind nicht zugelassen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB**

Überschwemmungsgrenze HQ100 ohne Rückhaltemaßnahmen  
+ 136,65 vorhandene Geländehöhen

**HINWEISE**

- Vorschlag Wohngebäude
- Vorschlag Garagen
- Nebengebäude
- Grundstücksgrenze
- Bauplatzverschmelzung
- Geltungsbereich vorh. Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Sudetenstraße"
- Geltungsbereich vorh. Bebauungsplan "Dietzenäcker" und "In dem Oberen Gehren"
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Bauplatz Nr.
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet mit Beschränkungen

**Denkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalschutz oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

**Naturschutz:** Eingriffe in Gehölzbestände - Fall- und Rodungsarbeiten - sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

**Niederschlagswasser:** Die Ausgleichsfläche von 1.330 m² auf der Fl.Nr. 5534/0 der Gemarkung Mömlingen ist von der Gemeinde Mömlingen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes dem Bayerischen Ökoflächenkataster unter folgendem Link zu melden: <https://www.oekf.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp>  
Regenwässer sind nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagsfestsetzungsverordnung (NWFFrV) und die hierzu erlassenen technischen Regeln (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.  
Gegebenenfalls ist ein eigenes wasserrechtliches Verfahren bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

**ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5.000**  
-AUSGLEICHSFLÄCHE-

Ausgleichsfläche des Geltungsbereiches auf dem Grundstück Fl.-Nr. 5534.  
Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 1.330 m²

**Gemeinde Mömlingen**  
**Landkreis Miltenberg**  
**Änderung des Bebauungsplanes "Memeler Straße"**  
**im Bereich der Flurstücke 4760/5 und 4760/6 sowie 4760/14**  
**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

M. 1 : 500

Ausarbeitung der Änderung  
Bürgerstadt, 04.12.2016

JOHANN und ECK  
Architekten - Ingenieure  
63927 Bürgerstadt, Erfstraße 31A

Nr.	Geändert:	Änderung
01	16.02.2018	zum Satzungsbeschluss

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2017 die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.  
Der Änderungsbeschluss wurde am 06.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zum Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2018 bis 08.02.2018 beteiligt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 04.12.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2018 bis 08.02.2018 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.02.2018 die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.02.2018 als Satzung beschlossen.

Mömlingen, den .....  
(Gemeinde)

(Siegel)

Mömlingen, den .....  
(Gemeinde)

(Siegel)

Mömlingen, den .....  
(Gemeinde)

(Siegel)

Mömlingen, den .....  
(Gemeinde)

(Siegel)