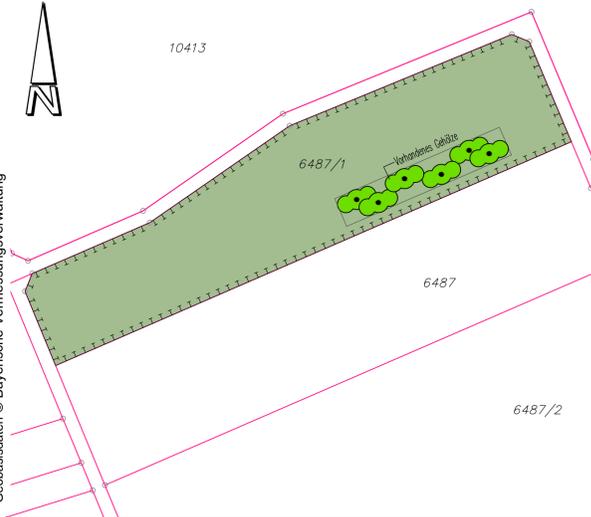


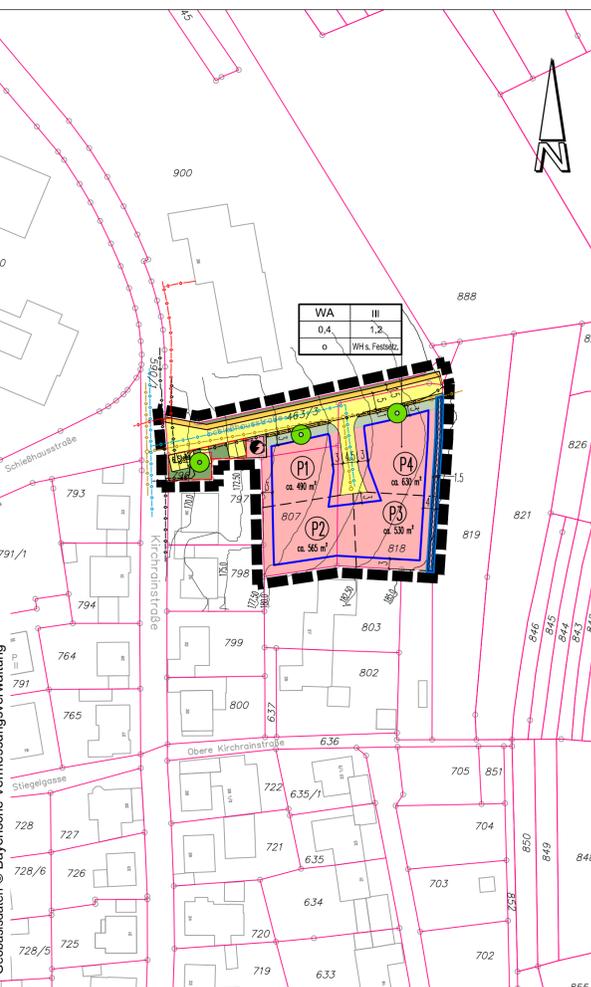
Rechtsgrundlagen

- 1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- 2. Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- 3. Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änderung des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- 4. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3796).
- 5. Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- 6. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes zur Änd. des UmweltschadensG, des UmweltinformationsG und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- 7. Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
- 8. Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), neu bekannt gemacht in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)



Ausgleichsfläche M 1:1000

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Ausgleichsfläche des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 6487/1, Gemarkung Mömlingen. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 5.581 m².



Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	III	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundfläche	Geschossflächenzahl
o	WH + Festsetz.	Bauweise	max. WH

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 23 BauNVO)

O offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Verkehrsfäche mit Gehweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung
Stromleitung
Abwasserkanal
Gasleitung

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche mit teilweiser Nutzung für Pkw-Stellplätze

8. Umgrenzung von Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses

9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Stell. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

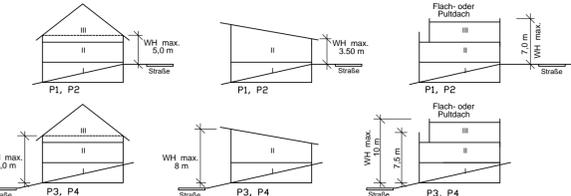
Hinweise

Gebäude Bestand
Grundstücksgrenze Bestand
geplante Grundstücksgrenzen
Gelandehöhen Bestand ü.NN
Flurstücknummern
Bauplatzbezeichnung

Textteil

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

- 1.1 **Vollgeschosse:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Maximale Anzahl der Vollgeschosse: III VG
- 1.2 **Grundflächenzahl:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.
- 1.3 **Geschossflächenzahl:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) fließen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.
- 1.4 **Höhe der Gebäude:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
Die Höhe der Bauteile wird wie folgt festgelegt:



P1, P2: WH bergseitig max. 5,0 m, 3,50 m bzw. 7,0 m (siehe Schemaschnitte) gemessen von OK Stichstraße in Gebäudemitte (P1) bzw. OK Ende Stichstraße (P2) bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.
P3, P4: WH talseitig max. 8,0 m, 7,50 m bzw. 10,0 m (siehe Schemaschnitte) gemessen von OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.
Bei der Ausführung von Staffelgeschossen ist dieses einseitig (Westseite) um mindestens 1,50 m zum darunterliegenden Geschoss einzuschränken.

Garagen:
P1, P2: WH bergseitig max. 3,50 m gemessen von OK Stichstraße in Gebäudemitte (P1) bzw. OK Ende Stichstraße (P2) bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.
P3, P4: Bei talseitiger Erschließung über Stichstraße: WH talseitig max. 3,50 m gemessen von OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.
Bei bergseitiger privater Erschließung: WH bergseitig max. 3,50 m gemessen von OK privater Erschließungsstraße in Garagenmitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

- 1.5 **Zahl der Wohneinheiten**
Es sind maximal drei Wohneinheiten pro Bauplatz möglich.
- 1.6 **Private Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Bei den 3 m breiten privaten Grünflächen auf P1 und P4 können bis zu 40 % der Grünflächen für Pkw-Stellplätze und Grundstückszu- und -ausfahrten verwendet werden. Der Prozentsatz bezieht sich auf die Länge der Grundstücksgrenze.

- 1.7 **Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.
- 1.8 **Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle von Ost nach West auf. Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o.ä.) sind vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen. Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.
Als weitere Schutzmaßnahme gegen wild abfließendes Wasser ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Bauplätze P3 und P4 ein 1,50 m breiter wasserwirtschaftlicher Schutzstreifen Stamm- oder/und muldenförmig auszubauen und so zu konzipieren, dass er Hangwasser schadlos um die Bebauung führt.
- 1.9 **Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es ist in Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine Rigole in das Grundwasser zu versickern. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten. Flächen für eine Versickerung sind im Zuge der Baugenehmigung innerhalb der Bauplätze nachzuweisen.
- 1.10 **Oberflächenbefestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.
- 1.11 **Grundwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
- 1.12 **Schutzgut Boden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

- 2.1 **Dachform**
Zugelassen ist: Flachdach, Satteldach, Pultdach
Flachdach und Pultdach bei drei Vollgeschossen nur in Verbindung mit Staffelgeschoss.
- 2.2 **Flachdach**
Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung.
- 2.3 **Dachneigung**
Flachdach: 0° - 5°
Pultdach: 5° - 20°
Satteldach: 15° - 45°
- 2.4 **Drempel**
Der maximal zulässige Drempel, gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette beträgt 1,0 m.
- 2.5 **Garagen**
Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Grenzgaragen in gleicher Dachform sind in gleicher Dachneigung zu errichten. Grenzgaragen in unterschiedlichen Dachformen sind möglich.
- 2.6 **Einfriedung**
Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt straßenseitig 1,20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal 2,0 m (siehe verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- 2.7 **Stützwände**
Die maximale Höhe von Stützwänden beträgt 1,50 m.
- 2.8 **Abstandsflächen**
Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO.

3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- 3.1 **Besonderer Artenschutz**
Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen:
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen um Verbotstatbestände im Hinblick auf die nach den einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden.
V1 Zur Hecke im Osten und zu den Gärten im Süden hin ist zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar ein Replizenzaun aufzustellen, der ein Vordringen der Zaunedeckse in das Baufeld hinein verhindert. Der Zaun wird erst nach Beendigung der Baumaßnahme entfernt.
V2 Mit der Baumaßnahme wird in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar begonnen, um Störungen von Vögeln während der Brutzeit zu vermeiden.
V3 Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungen zu verwenden. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden.
V4 Die Hecke im Osten (Flurstück 819) ist besonders schutzbedürftig. Bei Bauarbeiten und späterer Nutzung der Wohngrundstücke P3 und P4 ist diese nicht zu beeinträchtigen.

3.2 **Interne Ausgleichsmaßnahmen**
Entsiegelung und Anlage eines Rasens (Grünfläche) im Bereich der Flurnummer 796.
Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von drei Solitärbäumen vorzunehmen. Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste in der Begründung. Auf die Verwendung von autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 21 Hessisches Bergland) bzw. Gehölzen autochthoner Herkunft (Vorkommensgebiet 4.1 Westdeutsches Bergland, Spessart-Rhön-Region) ist zu achten.

3.3 **Externe Ausgleichsflächen**
Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Flurnummer 6487/1, Gemarkung Mömlingen, mit einer Größe von 5.581 m² dem Bebauungsplan "Östlich des Hallenbades" zugeordnet.
Vorgesehen sind auf dem Flurstück die Einsaat einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung. Auf die Verwendung von autochthonem Saatgut (Ursprungsgebiet 21 Hessisches Bergland) ist zu achten.
Die Ausgleichsfläche wird durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.
Pflege der Ausgleichsfläche:
Die Ausgleichsfläche wird durch Pflege dauerhaft erhalten. Das Grünland wird ein- bis zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut wird abgefahren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden erfolgen nicht.

- 4. **Hinweise**
 - 4.1 **Artenschutz**
Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermausteine werden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.
An Gebädefassaden und Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.
 - 4.2 **Bodenfunde**
Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) aufzufindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - 4.3 **Ressourcenschonung**
Die Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrundes (z.B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.
 - 4.4 **Brandschutz**
Die Gemeinde Mömlingen stellt im Plangebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.
 - 4.5 **Gemeindliche Stellplatzsatzung**
Wohngebäude bis 3 Wohneinheiten:
Wohneinheit bis 65 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz je WE
Wohneinheit über 65 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze je WE
 - 4.6 **Wassersensibler Bereich**
Die Bauplätze P1 und P2 liegen vollständig, die Bauplätze P3 und P4 teilweise im wassersensiblen Bereich. Dieser spiegelt den natürlichen Einflussbereich des Wassers wider, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockenältern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

Gemeinde Mömlingen Landkreis Miltenberg

Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich des Hallenbades"

Entwurf des Bebauungsplans Bürgerstadt, den 22.07.2020	Nr. Geändert:	Änderung
	1.	23.02.2021 zur öffentlichen Auslegung
	2.	06.05.2021 zum Satzungsbeschluss

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden.
- 4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 25.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- 5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.03.2021 bis 25.04.2021 beteiligt.
- 6. Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.06.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.05.2021 als Satzung beschlossen.
Mömlingen, den
(Gemeinde) (Siegel)
.....
(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)
- 7. Ausgefertigt
Mömlingen, den
(Gemeinde) (Siegel)
.....
(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)
- 8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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.
Mömlingen, den
(Gemeinde) (Siegel)
.....
(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)