

## Rechtsgrundlagen

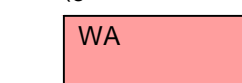
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl I S. 3786).
- 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).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch § 7 vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 440).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Änderung des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

## 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)



Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Zulässig sind: 1. Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

#### 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	II
0,4	0,8
o	WH s. Festsetz.

Baugebiet Zahl der Vollgeschosse

Grundfläche Geschossflächenzahl

Bauweise max.WH siehe Festsetzung

#### 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, Flächen für Versorgungsanlagen, Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Verkehrsfläche mit Gehweg

Zufahrt  
Elektrizität - Verteilerschränke  
Straßenbeleuchtung  
unterirdische Leitungen - Strom  
unterirdische Leitungen - Gas

#### 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Erhalten von Bäumen

#### 6. Sonstige Planzeichen

Stell./GA Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

#### Hinweise

Gebäude Bestand

Grundstücksgrenze Bestand

Flurstücknummer

B3, B4 Bauteil 3, Bauteil 4

## 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: II VG

#### 1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

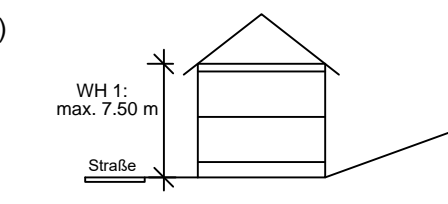
#### 1.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

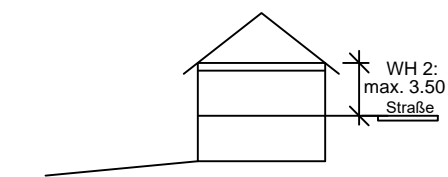
#### 1.4 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe von neuen Bauteilen wird wie folgt festgelegt:

WH 1 (Gebäude der Obernburger Straße zugewandt):  
max. 7,50 m OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut



WH 2 (Gebäude der Frankenstraße zugewandt):  
max. 3,50 m OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut



Die Höhe von Garagen darf im Mittel 3,0 m nicht überschreiten. (Gemessen von vorhandenem Gelände bis OK Attika)

#### 1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

#### 1.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen (70/3) sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw.) mit einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

#### 1.7 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Direkte Zufahrten zur Bundesstraße sind unzulässig. Die Zufahrt hat über die Ortsstraßen zu erfolgen.

#### 1.8 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. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entsiegeln.

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegungen vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Informationen finden Sie unter [www.rc-baustoffe.bayern.de](http://www.rc-baustoffe.bayern.de).

Stellplätze sind auch außerhalb von Baugrenzen erlaubt.

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Flächen, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden, zu begründen.

#### 1.9 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.

#### 1.10 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle zur Obernburger Straße hin auf. Oberflächenwasser darf nicht über die Bundesstraße "Obernburger Straße" abgeleitet werden. Eine Entwässerung der Flurnummer 4307 ist innerhalb des Grundstücks vorzunehmen. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

#### 1.11 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen. Es sind Zisternen zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung und/oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in das Grundwasser zu versickern. Grundsätzlich ist eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer vorzuziehen. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW/FreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) zu berücksichtigen. Sollte die NW/FreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

#### 1.12 Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, BImSchG)

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO:

- Durch geeignete Grundrissgestaltung sind an der hauptbetroffenen Fassade (Obernburger Straße) bevorzugt Treppenhäuser, Flure, Bäder/WC, Küchen (keine Wohnküchen) anzuordnen. Schlaf-, und Kinderzimmer sowie andere Aufenthaltsräume sind auf der vom Verkehrslärm abgewandten Seite anzuordnen.
- In Abhängigkeit der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen so auszubilden, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gemäß dem jeweiligen Lärmpegelbereich erfüllt werden.
- Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen erforderlich, sofern nicht sichergestellt ist, dass vor den für die Raumlüftung maßgeblichen Fenstern ein Immissionswert von 45 dB(A) in der Nachtzeit (22.00 Uhr - 06.00 Uhr) unterschritten wird.

Im Rahmen einer Nutzungsänderung in Wohnraum sowie bei einer Neubebauung ist durch ein Lärmschutzgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die oben genannten Punkte 1 - 3 erfüllt werden.

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

#### 2.1 Dachform

Wohngebäude: Satteldach  
Gargen: Flachdach

#### 2.2 Dachneigung

Zugelassen ist eine Dachneigung von 25° - 50°.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Anzahl der Stellplätze lt. Gemeindefestsetzung:

Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten (WE):  
WE bis 65 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz je WE  
WE über 65 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze je WE und je 4 WE ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher

#### 3.2 Bodenfunde:

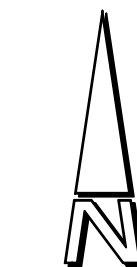
Art. 8 Abs. 1 DStSchG

Wer Bodendenkmäler (wie z.B. Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste) auffindet 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 DStSchG

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.

## Gemeinde Mömlingen Landkreis Miltenberg



M 1:1000

### Aufstellung des Bebauungsplanes "Obernburger Straße 49" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ausarbeitung des Bebauungsplanes Bürgstadt, den 01.02.2021	Nr.	Geändert :	Änderung
	1	15.04.2021	Änderung zum Satzungsbeschluss
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A			

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 17.03.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis 17.03.2021 beteiligt.
- Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.04.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.04.2021 als Satzung beschlossen.

Mömlingen, den .....

(Gemeinde)

(Siegel)

(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

Mömlingen, den .....

(Gemeinde)

(Siegel)

(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... 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.

Mömlingen, den .....

(Gemeinde)

(Siegel)

(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)