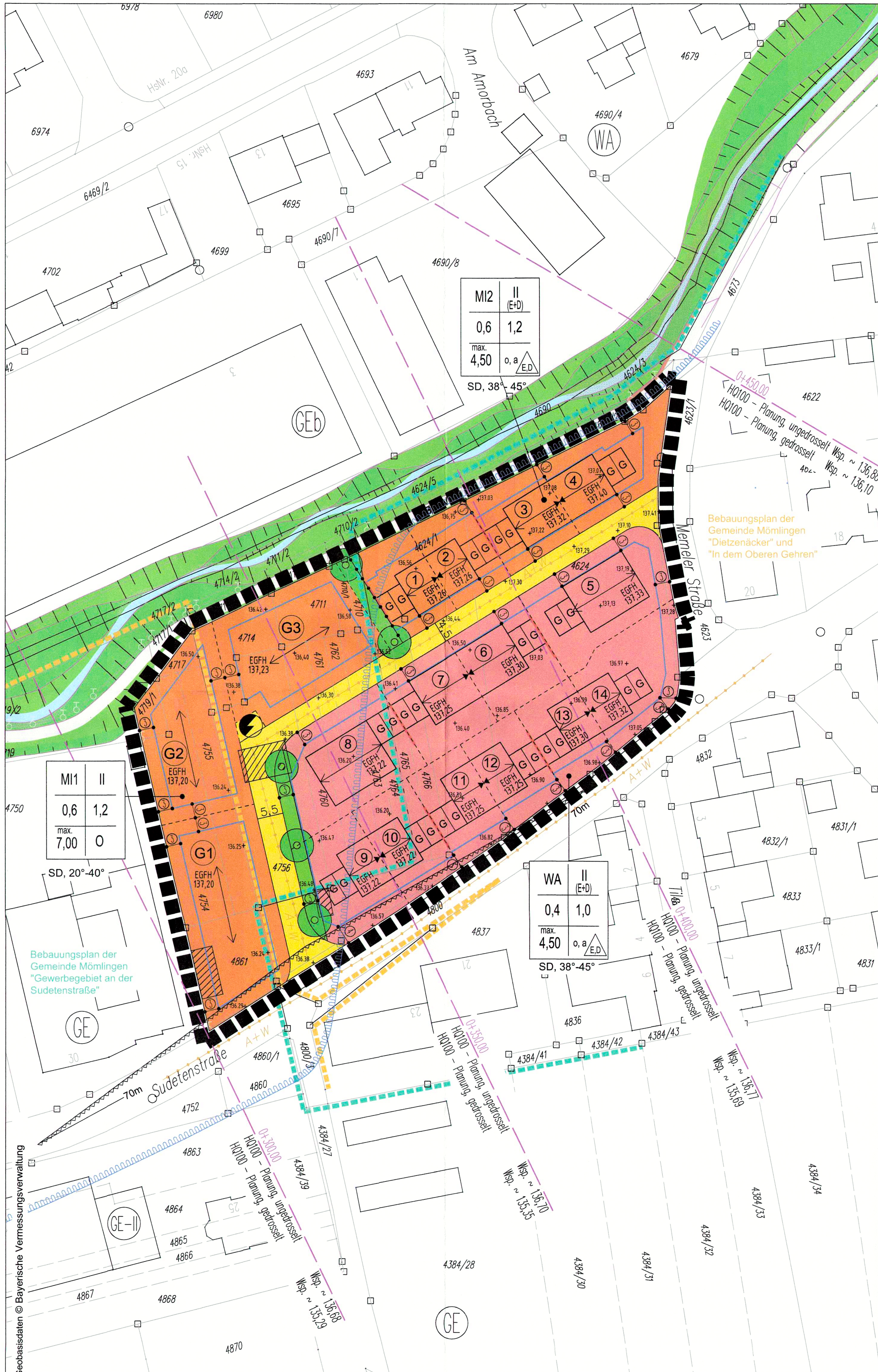


Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

1. Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 24.10.2015 (BGBl I S. 1722) geändert,
2. Bayerische Bauordnung (BayBO) wurde zuletzt durch § 3 ÄndG vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296) geändert,
3. Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) wurde zuletzt geändert durch Art. 421 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),
7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) wurde zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 24.04.2015,
8. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) wurde zuletzt geändert durch Art. 93 Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474),

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 Vergnügungsstätten 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 Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten) 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 (Baupätze G1 bis G3) ist nur gewerbliche Bebauung, ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 (Baupätze 1 bis 5) 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

EGFH 137,20 — Erdgeschoßfußbodenhöhen ü NN + max. 0,30m

Nebengebäude Bestand Abbruch

Nutzungsschablone Mischgebiet 1

MI1	II		
0,6	1,2	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschoße
max. 7,00	O	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
		Wandhöhe [m]	Bauweise
SD, 20°-40°		Dachform, -neigung Bauplätze G1, G2 und G3	

Nutzungsschablone Mischgebiet 2

MI2	II		
0,6	1,2	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschoße
max. 4,50	0, a E,D	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
		Wandhöhe [m]	Bauweise, Haustyp
SD, 38°-45°		Dachform, -neigung Bauplätze 1, 2, 3 ,4 und 5	

Nutzungsschablone Allgemeines Wohngebiet

WA	II (E+D)		
0,4	1,0	Baugebiet	Zahl d. Vollgeschoße
max. 4,50	0, a E,D	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
		Wandhöhe [m]	Bauweise, Haustyp
SD, 38°-45°		Dachform, -neigung	

o — offene Bauweise gem. § 22(2) BauNVO

a — abweichende Bauweise gem. § 22(4) BauNVO

E,D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

GRZ 0,4/0,6 Grundflächenzahl § 19 BauNVO - siehe Planteil
GFZ 1,0/1,2 Geschoßflächenzahl § 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 5
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.
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 Wandhöhe bis zu 3,0 m ist die festgesetzte Oberkante Erdgeschossfußboden.

Pflanzgebot : § 9 (1) Nr. 15 BauGB — Für die neuen Baufelder ist je 250m² Grundstücksfläche ein blühender Hochstamm- Laubbaum zu pflanzen. Mindestgröße 2xv.,StU14-16cm. z. B. Weissdorn, Zierkirsche, -birne oder -apfel.

Immissionsschutz:
Mischgebiet MI 1: An der Westfassade von Grundstück G1 sind Immissionsorte im Sinne der TA Lärm (öffenbare 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 m 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 anzuordnen, darunterliegende Gebäudeteile sind als wasserdichte Wanne auszuführen.

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

NATURSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Vor Abriss der bestehenden Bausubstanz - z. B. Holzscheune 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. gebäudebewohnende/_brütende Vögel, Fledermäuse und deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten).
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.

2. 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!

3. 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.

4. Für die Eingrünungsmaßnahmen 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 (Pflanzqualität: 2x verschult, Stammumfang 14-16 cm). Die Flächen sind wasseraufnahmefähig 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.

5. 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 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 Schleppdach. Breite der Einzelgauben max. 2,50 m. Die Breite der Gesamtgaubenansicht darf 40% der Haupttraufenlänge nicht überschreiten. Blindgaubenflächen sind unzulässig.

Firstrichtung vorgeschrieben

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

Einfriedungen: Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.
Einfriedungen zwischen privaten Baugrundstücken max. 1,20 m Höhe einschl. Sockel.
Geschlossene Einfriedungen wie Mauern und Gabionen etc. sind nicht zugelassen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 (6) BauGB

Überschwemmungsgrenze HQ100 ohne Rückhaltemaßnahmen

+ 136.85 vorhandene Geländehöhen

HINWEISE

Vorschlag Wohngebäude

G — Vorschlag Garagen

Grundstücksgrenze

Vorschlag Bauplatzgrenze

Geltungsbereich vorh. Bebauungsplan "Gewerbegebiet an der Sudetenstraße"

Geltungsbereich vorh. Bebauungsplan "Dietzenäcker" und "In dem Oberen Gehren"

A+W — Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

G1 1 — Bauplatz Nr.

WA — Allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

GE — Gewerbegebiet

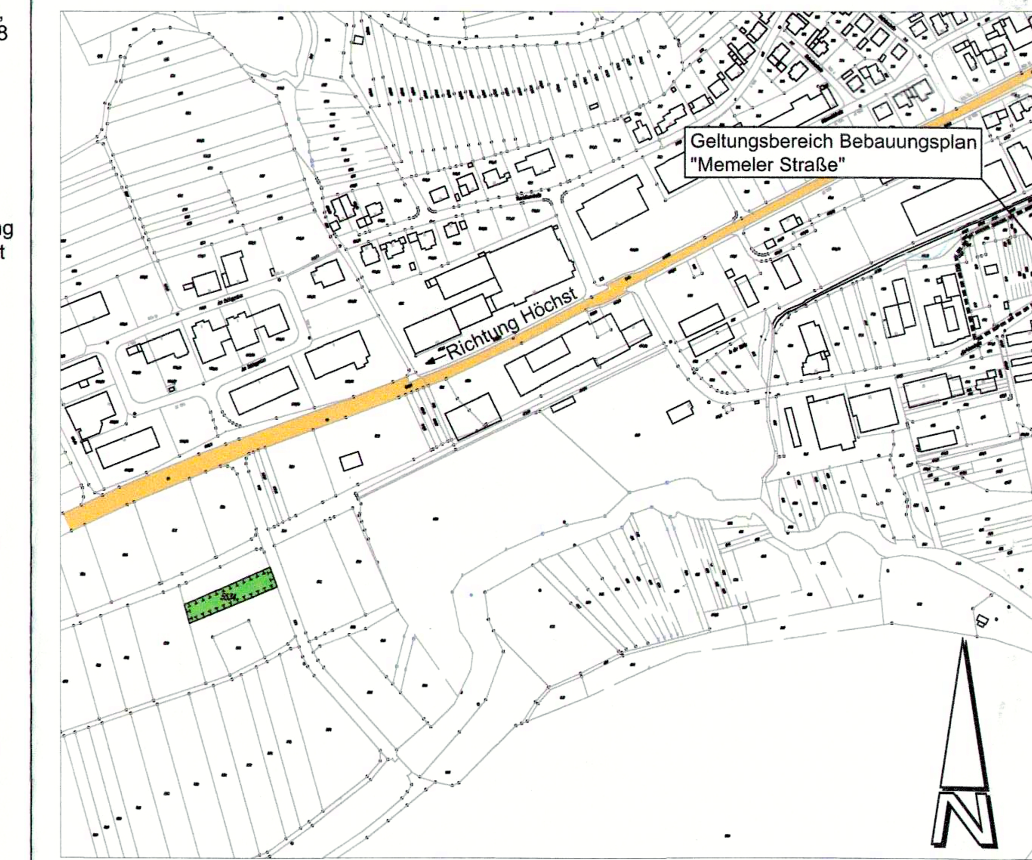
GEb — Gewerbegebiet mit Beschränkungen

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 - Fäll- und Rodungsarbeiten - sind nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

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.oefk.bayern.de/oeko/JSPs/0aanmeldung.jsp

Niederschlagswasser: Regenwässer sind nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Hierzu sind die Vorgaben der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) 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 Ausgleichfläche beträgt 1.330 m²

Gemeinde Mömlingen

Landkreis Miltenberg

M = 1 : 500

Bebauungsplan "Memeler Straße"

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes gemäß Aufstellungsbeschluß vom 29.11.2010

JOHANN und ECK 29.10.2015
Architekten - Ingenieure
63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A

Nr.	Geändert :	Änderung
1	27.11.2015	öffentliche Auslegung
2	02.03.2016	erneute öffentliche Auslegung
3	04.04.2016	zum Satzungsbeschluss

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.11.2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2010 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 29.10.2015 hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 30.11.2015 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemaß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2015 hat in der Zeit vom 02.11.2015 bis 30.11.2015 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2015 bis 15.01.2016 beteiligt.
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis 18.03.2016 erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.12.2015 bis 15.01.2016 öffentlich ausgelegt.
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2016 bis 18.03.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.04.2016 als Satzung beschlossen.

Mömlingen, den 07. 04. 2016
(Gemeinde) (Siegel)

(1.Bürgermeister, Siegfried Scholtka)

7. Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 7. Juni 2016
AZ 51-6102-37 22-2016-1 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
Krah
Regierungsrat
(Siegel Genehmigungbehörde)
8. Ausgefertigt

Mömlingen, den 08. 06. 2016
(Gemeinde)

(1.Bürgermeister, Siegfried Scholtka)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.06.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Mömlingen, den 17. 06. 2016
(Gemeinde) (Siegel)

(1.Bürgermeister, Siegfried Scholtka)