



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70
63853 Mömlingen
Landkreis Miltenberg

**Neuaufstellung
des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes „Im Steinweg“
im beschleunigten Verfahren
gemäß §13b BauGB**

ENTWURF

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

2. Entwurfsbeschreibung

3 Rechts- und Planungsgrundlagen

3.1. Verfahren

3.2 Flächennutzungsplan

3.3 Berichtigung des FNP

3.4 Gestaltungssatzung

4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.2 Trinkwasserversorgung

5.3 Schmutzwasser

5.4 Niederschlagswasser

5.5 Oberflächenwasser

6. Textliche Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7. Brandschutz

8. Naturschutz

9. Immissionsschutz

10. Denkmalschutz

**Anlage: 01 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Heuer & Döring, Brensbach
vom 27.05.2020**

02 Vorhaben- und Erschließungsplan (Mappe)





03 Berichtigung FNP

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Die Gemeinde Mömlingen beabsichtigt für eine unbebaute Fläche im Ortskern von Mömlingen durch die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Möglichkeit für eine durch einen Investor geplanten Wohnbebauung zu schaffen.

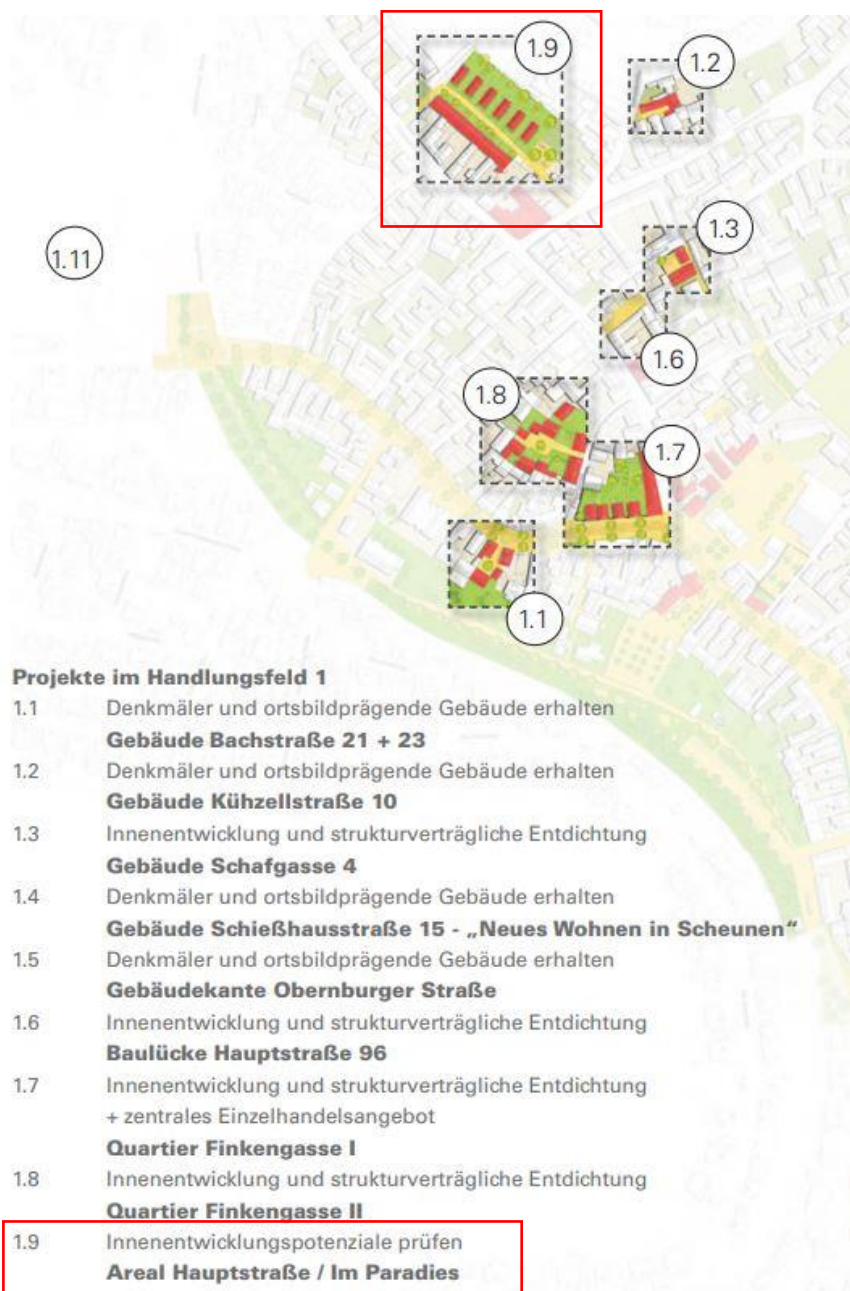
Die zur Überplanung vorgesehene Fläche im Ortskern von Mömlingen ist bereits im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) 2018 des Büros Schirmer aus Würzburg als Fläche für eine künftige Wohnbebauung vorgesehen.



-  Gebäude im Bestand
-  Gebäudeneubau /-umbau
-  Öffentliche Grünflächen
-  Private Grünflächen

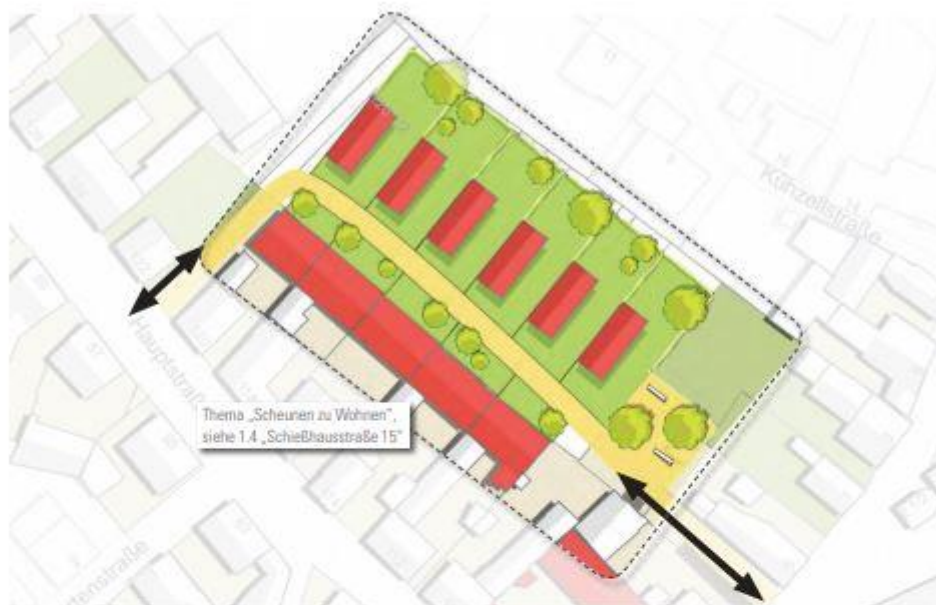
Quelle: Büro Schirmer, Würzburg Auszug aus ISEK 2018, Seite 85

Im Maßnahmenkonzept „Handlungsfeld 1 - Wohnen, Versorgung und Einzelhandel“ des ISEK ist das Gebiet als Maßnahme 1.9 Areal Hauptstraße/Paradies aufgeführt mit dem Ziel, dort die Innenentwicklungspotenziale zu überprüfen.



Quelle: Büro Schirmer, Würzburg Auszug aus ISEK 2018, Seite 86

Die große Fläche bietet laut ISEK Möglichkeit zur Nachverdichtung und zur Schaffung von zentralem Wohnraum.



1.9 Areal Hauptstraße / Im Paradies

Bestand:

Großflächige Grünfläche in 2. Reihe zur Hauptstraße im Altort.

Ziel:

Überprüfung der Möglichkeit zur Schaffung von zentralem Wohnraum.

Maßnahmen:

Die große Grundfläche bietet Möglichkeiten der Nachverdichtung. Eine Erschließungsmöglichkeit über Grundstück Bachetsstraße 3 (Abbruch der Bebauung) muss geprüft werden.



Quelle: Büro Schirmer, Würzburg Auszug aus ISEK 2018, Seite 97

Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr ist in Bayern immer noch sehr hoch. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen ist eine Reduzierung des Flächenverbrauchs unabdingbar. Der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten sowie Energieeffizienz und Klimaschutz erfordern eine nachhaltige, zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die sich verstärkt auf den Siedlungsbestand konzentriert. Eine wichtige Voraussetzung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist es, die innerörtlichen Baulücken und ungenutzten Bauflächen systematisch zu erfassen und die Potentiale der städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung aufzuzeigen. Dieses Ziel wurde im ISEK 2018 so umgesetzt.

2. Entwurfsbeschreibung

Der Entwurf der Bebauung beinhaltet:

- Abbruch und Wiederaufbau des zur Straße hin giebelständigen Wohnhauses Hauptstraße 114
- Abbruch der Nebengebäude im Hofbereich und Errichtung einer Stellplatzanlage
- Teilabbruch des rückwärtigen Scheunenriegels zur Schaffung einer Durchfahrt und zukünftigen Nutzung als Carport
- Neubebauung der rückwärtigen Freifläche mit 2 Wohngebäuden sowie Errichtung einer zugehörigen Stellplatzanlage

Geplant sind zwei Wohnhausriegel mit einer zentralen Erschließung, der dominanteren Baukörper greift den vorhandenen Scheunenriegel auf und bildet den schützenden Gebäuderücken zum ansteigenden Gelände. Die Dachform passt sich der fränkischen Bauform und den vorhandenen Scheuendächern an.

Der zweite Baukörper setzt sich deutlich in den Abmessungen zum Rückgebäude ab. Die Höhenentwicklung der Baukörper spiegelt sich in der Topografie nieder. Dieses Gebäude greift die typische „Fränkische Hofreite“ in Form der Nebengebäude auf. Das Dach erhält zusätzlich eine extensive Begrünung.

Der großzügige Außenbereich zwischen den beiden Baukörpern wird als Gemeinschaftsfläche und als Platz der Begegnung für die Bewohner genutzt.

Die vorhandene Scheue erhält einen neuen Dachstuhl und eine neue Dacheindeckung gem. Ortskernsatzung. Die Natursteinfassade wird nur in kleinen Teilbereichen abgebrochen, so dass eine Durchfahrt für die Feuerwehr erzielt wird. In der Scheune werden Parkplätze und Nebenräume geplant.

Die Keller,- und Technikräume wurden im Norden der Wohnanlage geplant. Die Balkone und Terrassen der Wohnungen wurden nach Südosten und Südwesten ausgerichtet.

Die Wohnungsgrößen belaufen sich nach aktueller Planung auf ca. 55m² – 115m², es werden insgesamt 20 Wohneinheiten geplant.

Die restlichen Stellplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe vor den Gebäuden.
Nach aktueller Planung und der Stellplatzsatzung der Gemeinde werden 29 Stück benötigt und nachgewiesen.

Der vorliegende Entwurf stellt einen, in zahlreichen Terminen mit Gemeinde, Regierung, Sanierungsplanung und Kreisbauamt abgestimmten städtebaulichen Kompromiss dar und ist durch die dem Bauleitplanverfahren beiliegenden Vorhabens- und Erschließungsplanung detailliert beschrieben.

Der Vorhabens- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zur Beschreibung des Bauvorhabens erforderlichen Punkte werden im Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen.

3. Rechts- und Planungsgrundlagen

3.1 Verfahren

Für den zu überplanenden Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mömlingen hat daher in der Sitzung vom 09.12.2019 die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Steinweg“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB beschlossen.

Bis zum 31.12.2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Da das Plangebiet mit ca. 2.662 m² weit darunter liegt, trifft dies für das geplante Aufstellungsverfahren zu.

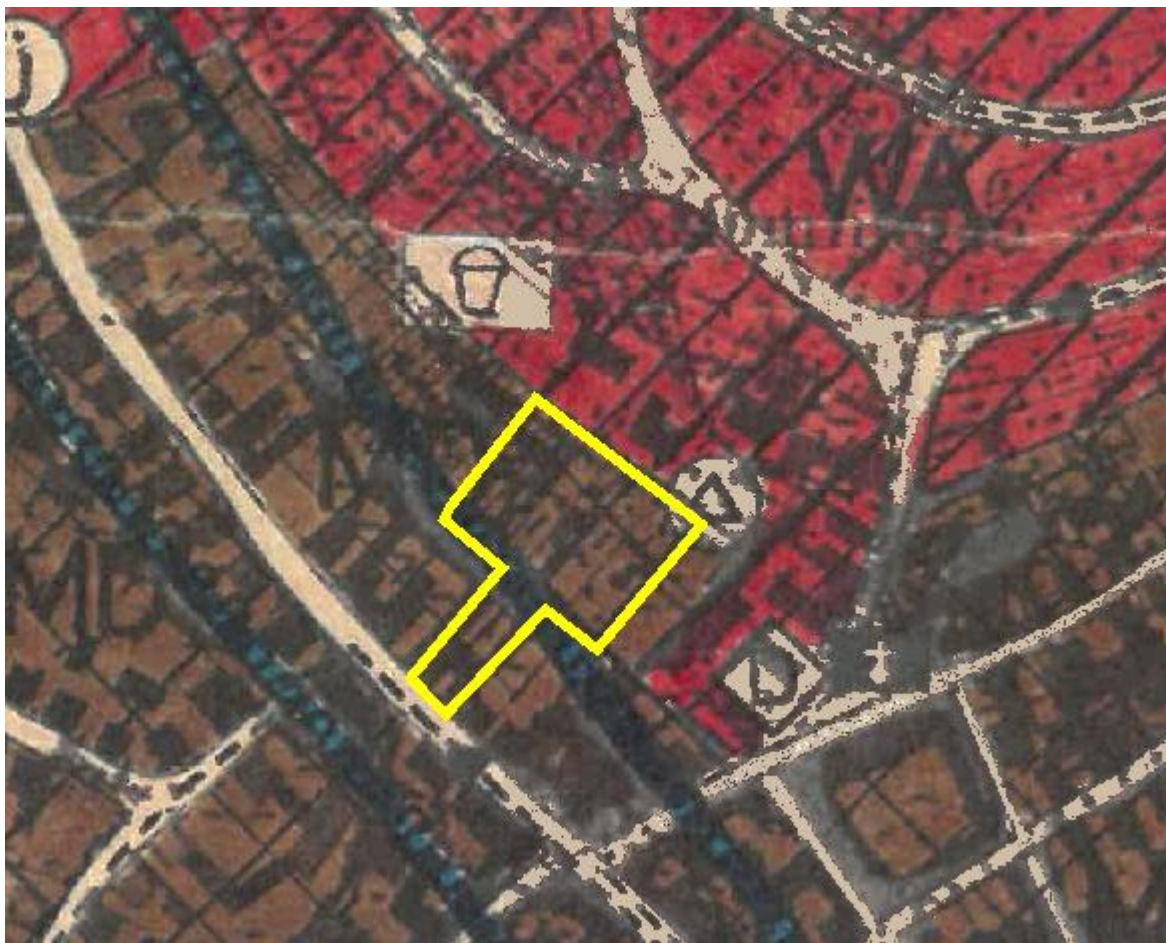
Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen wird für den Planbereich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, welche Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens wird.

3.2 Flächennutzungsplan

Für den zu überplanenden Bereich gilt die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mömlingen mit Rechtskraft vom 28.11.1991.

Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:



Der betreffende Bereich ist als Dorfgebiet MD dargestellt.

Im Bebauungsplan soll für den zu überplanenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der zu überplanende Bereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mömlingen als Dorfgebiet MD ausgewiesen.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes beinhaltet, wie unten dargestellt, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes WA für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinweg“.

Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan
ohne Maßstab



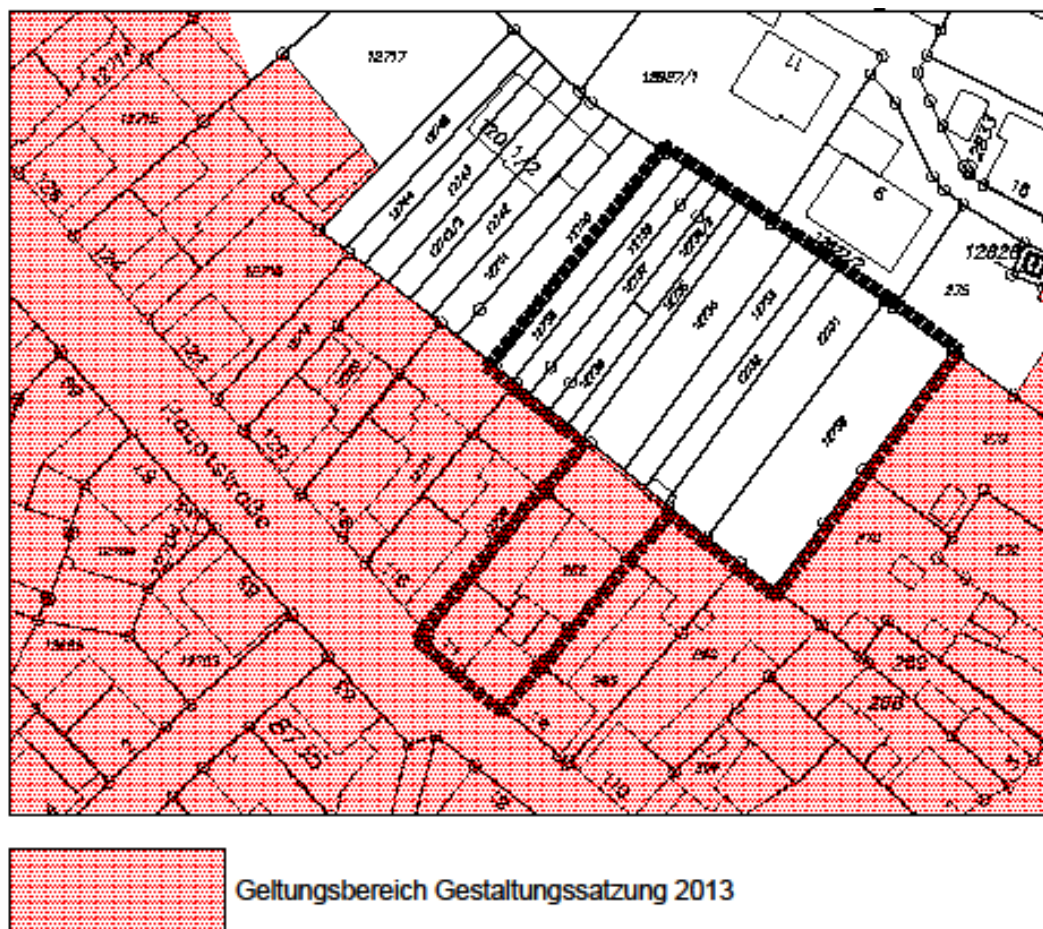
Berichtigter Flächennutzungsplan
ohne Maßstab



Allgemeines Wohngebiet
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

3.4 Gestaltungssatzung

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches (Flur-Nr. 262) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Mömlingen 2013.



Die weitaus größere Teilfläche, auf der die neue Wohnbebauung errichtet werden soll liegt außerhalb der Satzung.

Die Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungssatzung ist durch die bereits erfolgte Abstimmung der Planung zwischen Vorhabensträger, Gemeinde, Regierung von Unterfranken, Kreisbaumeister und Stadtplaner gewährleistet.

4. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2.662 m² liegt in der Ortslage von Mömlingen und umfasst die Grundstücke Flur-Nummern 262, 12730, 12731, 12732, 12733, 12734, 12735, 12736, 12736/2, 12737, 12738 und 12739 der Gemarkung Mömlingen.

Das Grundstück Flur-Nr. 262 (ca. 552 m²) weist eine Bebauung mit Wohn- und Nebengebäuden auf, die restlichen Grundstücke (ca. 2.100 m²) bestehen aus Wiesenflächen, die durch Mahd offengehalten werden.

5. Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hauptstraße und eine neu zu erstellende Zufahrt, die von der Hauptstraße bis in den hinteren Grundstücksbereich führt zu erreichen.

Die Mindestbreite der Zufahrt beträgt im Einfahrtsbereich an der Hauptstraße ca. 3,90 m, sie weitet sich im hinteren Bereich auf ca. 7,00 m auf und ist somit auch für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge, Müllabfuhr befahrbar.

Innerhalb des Grundstückes werden 29 PKW-Stellplätze errichtet. Dies entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mömlingen.

5.2 Trinkwasserversorgung

Der erforderliche Trinkwasserbedarf ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

5.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem.

5.4 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den nicht begrünten Dächern der Gebäude sowie der Hof- und Zufahrtsflächen erfolgt in die gemeindliche Mischwasserkanalisation.

Die Stellplätze werden wasserdurchlässig befestigt, der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

5.5 Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt zum Teil im Überschwemmungsbereich des Ebelslochgrabens. Für das Überschwemmungsgebiet sind keine offiziellen Grenzen festgesetzt, lediglich im rechtskräftigen Flächennutzungsplan sind Grenzen eingetragen.

Diese Grenzen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen gegen eindringendes Oberflächenwasser aus dem Überschwemmungsgebiet vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen sind.

6. Textliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ausgewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Maximale Anzahl der Vollgeschosse:	Bauteil 1: III VG
	Bauteil 2: II VG
	Bauteil 3: III VG

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird festgesetzt mit 0,7 und liegt damit über der Obergrenze gemäß §17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Gemäß §19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden.

Mit 0,7 liegt die GRZ somit um 0,1 über der Obergrenze von $0,4 + 50\% = 0,6$

Gemäß §17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der Zulassung der Überschreitung der GRZ wird beabsichtigt, im Sinne des allgemeinen Grundsatzes zur Flächeneinsparung eine innerstädtische Nachverdichtung zu erreichen.

Es werden dadurch keine anderen öffentlichen Belange wie Orts- und Landschaftsbild, Denkmalschutz, Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs oder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse negativ beeinflusst.

Die Überschreitung wird durch nachfolgend aufgeführte Maßnahmen ausgeglichen:

- Festsetzung im Bebauungsplan zur Begrünung des Flachdaches von Bauteil 2
- Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung der Stellplätze

Die Einhaltung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 unter Einbeziehung aller Grundflächen für Gebäude, Stellplätze und deren Zufahrten würde eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

Weiterhin ist festzustellen, dass die Grundflächenzahl negativ beeinflusst wird durch die sehr dichte Bebauung mit Gebäuden und Stellplätzen im vorderen Grundstücksteil entlang der Hauptstraße, die aber auch in den angrenzenden Grundstücken vorhanden und somit als ortstypisch anzusehen ist.

Geschossflächenzahl:

Die Geschossflächenzahl wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung auf 1,2 festgesetzt und liegt somit im zulässigen Bereich gemäß §17 BauNVO.

Zahl der Wohneinheiten:

Es sind für Bauteil 1, 2 und 3 insgesamt maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

Höhenlage der Gebäude:

Die Höhenlage der Bauteile wird wie folgt festgelegt:

OK FFB EG: Bauteil 1, 2 und 3: max. 146,50 m ü. NN

Maximal zulässige Gebäudehöhen (OK Dachhaut):

Traufhöhe: max. 7,50 m ab OK Fertigfussboden EG

Firsthöhe: max. 13,00 m ab OK Fertigfussboden EG

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform/Dachneigung:

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer von 2° - 48°.

Das Flachdach von Bauteil 2 ist extensiv zu begrünen.

7. Brandschutz

Gemäß Tabelle 1 der technischen Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung (Arbeitsblatt W405 der DVGW vom Februar 2008) ist für die geplante Bebauung eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h (=800 l/min) erforderlich. (= Wert bis max. 3 Vollgeschoße und kleine Brandausbreitung)

Zur Sicherstellung dieser Wassermenge sind im Umkreis von 150 m um das Objekt 5 Hydranten der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorhanden.

Zum Nachweis wurde durch den Abwasserzweckverband AMME eine Durchflussmessung an drei Hydranten (Hyd 62, Hyd 63, Hyd 52) vorgenommen.

Bei der Messung ergaben sich, bei einem Fließdruck von ca. 1,5 bar, Durchflusswerte zwischen 1990 l/min und 2560 l/min.

Somit ist die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt.

8. Artenschutz

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro Heuer & Döring verwiesen, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beiliegt.

In den Textteil des Bebauungsplanes werden folgende Hinweise bezüglich Artenschutz aufgenommen:

- Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaussteine wurden 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 Gebäudefassaden und zu pflanzende Bäume sollten Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.
- Gartenzäune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.
- Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion

9. Immissionsschutz

Dorfgebiet/Allgemeines Wohngebiet

Die umliegenden Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD ausgewiesen. Im Dorfgebiet ist grundsätzlich landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung gleichzeitig möglich.

Im vorliegende Fall besteht die Nutzung des umgebenden Dorfgebietes jedoch aus reiner Wohnbebauung, es ist keinerlei landwirtschaftliche Nutzung vorhanden.

Es sind somit keine negativen Beeinflussungen der beiden Gebietstypen aufeinander zu erwarten.

Stellplätze

Die an das geplante allgemeine Wohngebiet angrenzende Bebauung ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet bzw. im nordöstlichen Bereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Zum allgemeinen Wohngebiet (Grundstücke Flurnummern 275, 12827/1 und 12827/2) und zum Dorfgebiet (Grundstücke Flurnummern 273 und 270) stellen die geplante sowie die bestehende Bebauung eine ausreichende Abschirmung gegen den Parkplatzlärm dar, hier sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten.

Zur Wohnbebauung auf den Grundstücken Flurnummern 12742, 12742/2 und 12743 (Dorfgebiet) ist der erforderliche Abstand von 15 m zum kritischen Immissionsort mit ca. 13,60 m geringfügig unterschritten. Diese minimale Unterschreitung wird ausgeglichen durch den Höhenunterschied von ca. 2,00 m zwischen Parkplätzen und Wohnbebauung.

In südwestlicher Richtung stellt der vorhandene Scheunenriegel eine wirksame Abschirmung zur vorhandenen Wohnbebauung dar.

Auch der Durchfahrtsbereich von der Hauptstraße zur geplanten Wohnbebauung einschließlich der dort geplanten Parkplätze ist durch die vorhandenen Baulichkeiten (Gebäude, Mauern) abgeschirmt, sodass auch hier keine Überschreitung von Immissionsgrenzwerten zu erwarten ist.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich sind keine Boden- oder sonstigen Denkmäler bekannt.
Der Bebauungsplan enthält Hinweise zur erforderlichen Vorgehensweise beim Auftreten von Bodenfunden.

11. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 09.12.2019

Bekanntmachung: ##.##.####

Auslegungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 29.06.2020

Bekanntmachung: ##.##.####

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

##.##.#### – ##.##.####

Bekanntmachung: ##.##.####

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: ##.##.#### Frist: ##.##.####

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: __.__.____

Aufgestellt:

Bürgstadt, 24.06.2020

Mömlingen, 24.06.2020

.....
Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Mömlingen
Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister