

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das "Gesetz zum Schutz der Bevölkerung bei einer epidemischen Lage in nationaler Tragweite" mit Bekanntmachung vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 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).
- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 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 Art. 1 des zweiten Änderungsgesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes zur Einführung eines Bundes-Klimaschutzgesetzes und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513).

Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

- 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)

- 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 | Maß der baulichen Nutzung | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
|-----|---------------------------|------------------|------------------------|
| 0,7 | III | Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| 1,2 | III | | |
| o | 146,50 ü.NN | Bauweise | max. Höhe FFB ü.NN |

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

- Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Verkehrsfläche

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

- Private Grünflächen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Stellpl., NA

7. Sonstige Planzeichen

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

Nachrichtliche Übernahme

- Überschwemmungsgebiet Ebelochgraben

Hinweise

- Gebäude Bestand
- Gebäude Neubau
- Stützwand
- Abbruch Bestandsgebäude
- Geländehöhen Bestand ü.NN
- Flurstücknummern
- bestehende Grundstücksgrenze

Textteil

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

- Vollgeschosse:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Maximale Anzahl der Vollgeschosse: Bauteil 1: III VG
Bauteil 2: II VG
Bauteil 3: III VG

- Grundflächenzahl:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze bzw. Baulinie festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Gesamtfläche der Grundstücke Flurnummer 262, 12730, 12731, 12732, 12733, 12734, 12735, 12736, 12736/2, 12737, 12738, 12739 zugrundegelegt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,7 festgesetzt.

- Geschossflächenzahl:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gesamtfläche der Grundstücke Flurnummer 262, 12730, 12731, 12732, 12733, 12734, 12735, 12736, 12736/2, 12737, 12738, 12739 zugrundegelegt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

- Zahl der Wohneinheiten:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind für Bauteil 1, 2 und 3 insgesamt maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

- Höhenlage der Gebäude:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
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 ab OK FFB EG
Firsthöhe: max. 13,0 m ab OK FFB EG

- Stellplätze:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)
Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen und sind auch ausserhalb der Baugrenzen erlaubt.

- Oberflächenwasser:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Eine Teilfläche des Geltungsbereichs liegt im Überschwemmungsgebiet des Ebelochgrabens. Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Sperrvorrichtungen o.ä.) sind vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

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

- Dachform/-neigung:**
Zugelassen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Neigung von 2° - 48°.

- Begrünung Flachdach:**
Bauteil 2 ist mit einem extensivbegrüntem Flachdach auszuführen.

- Hinweise:**

- Naturschutz:**
Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermausteine 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 Geotextilien/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

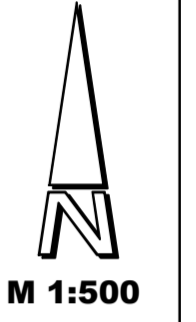
- Bodenfunde:**

- Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindend 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 BayDSchG:
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

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im Steinweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



| Entwurf des Bebauungsplans Bürgstadt, den 24.06.2020 | Nr. | Geändert: | Änderung |
|---|-----|-----------|----------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

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

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 24.06.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 24.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.
Mömlingen, den
(Gemeinde)

..... (Siegel)
(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)