



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70
63853 Mömlingen
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung
des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“**

VORENTWURF

Begründung

nach § 9 (8) BauGB

- 1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
- 3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung**
- 4. Erschließung**
 - 4.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.2 Trinkwasser
 - 4.3 Schmutzwasser
 - 4.4 Niederschlagswasser
 - 4.5 Oberflächenwasser
 - 4.6 Müllentsorgung
- 5. Festsetzungen**
 - 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen**
Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht /Ausgleich
- 6. Brandschutz**
- 7. Verfahrensstand**

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Das Maintal gehört zum Einzugsgebiet der Großstädte Frankfurt und Aschaffenburg, die Nachfrage nach Wohnraum ist größer denn je.

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Bestreben der Gemeinde Mömlingen, innerhalb der Gemeinde Wohnraum für junge Familien zur Verfügung zu stellen.

In Mömlingen selbst stehen kaum noch freie Wohnungen zur Verfügung, da aufgrund der Nähe zu Obernburg und Aschaffenburg mit ihrer Industrie (z.B. ICO, KUKA) aber auch aufgrund der guten Infrastruktur von Mömlingen (Schulen vor Ort, Einkaufsmöglichkeiten, Bahnanbindung) die innerörtliche Nachfrage aber auch die Nachfrage von außerhalb erheblich ist. Die wenigen freien Bauplätze stehen dem Wohnungsmarkt leider nicht zur Verfügung, weil sie von den Eigentümern gehortet werden.

Die relativ kleine Fläche dieses Bebauungsplanes bietet sich zur zusätzlichen Schaffung von Wohnraum an, da, wie im Flächennutzungsplan ersichtlich ist, in diesem Bereich die Grünfläche des Außenbereichs zwischen das Gebiet für Gemeinbedarf und das Gebiet für allgemeines Wohnen fließt.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Für die Gemeinde Mömlingen war bislang der genehmigte Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 28.11.1991 (1. Änderung) maßgebend.

Der Gemeinderat Mömlingen hat in seiner Sitzung am 29.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan in diesem Bereich eine Grünfläche im Außenbereich vorsieht, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Östlich des Hallenbades“ zu ändern. Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderats Mömlingen am 05.10.2020 gefasst. Dieser Beschluss wurde am 23.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 kann der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist,

dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich, mit einer Größe von ca. 3235 m², liegt am östlichen Ortsrand von Mömlingen und umfasst die Flurnummern 796 und 807 sowie Teilbereiche der Flurnummern 463/3 und 818. Er liegt in direkter Nachbarschaft zum geplanten Hallenbad und zur Hans-Memling-Volksschule.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan grenzt der Änderungsbereich im Norden an eine Fläche für Gemeinbedarf (Flurnr. 900), im Westen an die Kirchrainstraße (Flurnr. 590/1), im Süden an ein allgemeines Wohngebiet (Flurnr. 797, 798, 803, Teilfläche 818) und im Osten an eine festgesetzte Grünfläche im Außenbereich (Flurnr. 819).

Das Gesamtgelände fällt nach Westen hin ab.

Die Flurnummer 463/3 (Stichstraße) wird derzeit als Zubringer zur nördlich gelegenen Sportanlage genutzt. Flurnummer 796 ist vollflächig versiegelt und diente ehemals mit der Trafostation der Stromverteilung. Die ober-irdische Trafostation ist nicht mehr vorhanden. Die Flurnummer 807 und der Großteil der Flurnummer 818 bestehen gegenwärtig aus brachliegendem Grünland. Am östlichen Randbereich der Flurnummer 818 befindet sich eine dichte Hecke.



Ausschnitt FNP



Derzeitige Nutzung

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung ist durch eine bereits vorhandene Zufahrt aus der Kirchrainstraße sichergestellt. Die Erschließung der vier neuen Baugrundstücke erfolgt über eine Stichstraße. PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mömlingen nachzuweisen.

4.2 Trinkwasserversorgung

Der erforderliche Trinkwasserbedarf ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. Eine neue Trinkwasserleitung ist an die bestehende Leitung in der Kirchrainstraße anzubinden.

4.3 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in das vorhandene gemeindliche Mischwassersystem. Parallel zur vorhandenen Stichstraße ist bereits ein Kanal zum Anschluss weiterer Leitungen vorhanden.

4.4 Niederschlagswasser

Das Ableiten des Niederschlagswassers von den Dächern der Gebäude sowie der Zufahrtsflächen erfolgt zunächst in eine Zisterne, um das Regenwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern. Da kein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, bleibt als letzte Option die Einleitung in die gemeindliche Mischwasserkanalisation, falls eine Versickerung nicht möglich ist.

Die Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

4.5 Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle von Ost nach West auf. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass geeignete Schutzmaßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser (z.B. Anheben Fußbodenhöhen, Erdwall, Sperrvorrichtungen o. ä.) vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen sind.

4.6 Müllentsorgung

Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den Landkreis Miltenberg.

4.7 Energieversorgung

Die Stromversorgung ist durch das Energieversorgungsunternehmen sichergestellt. Parallel zur vorhandenen Stichstraße ist bereits vom Bayernwerk ein Kabel für weitere Anschlüsse verlegt.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

5. Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird in Anlehnung an das südwestlich gelegene allgemeine Wohngebiet ebenfalls als allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

In Anlehnung an bereits vorhandene ausgebaute Dachgeschosse in der unmittelbaren Nachbarschaft wird die maximale Zahl der Vollgeschosse auf III festgelegt.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf die Obergrenzt lt. § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird ebenfalls auf die Obergrenzt lt. § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Bauteile wird wie folgt festgesetzt:

Bauplatz P1 und P2:

max. Wandhöhe (WH) bergseitig 5.0 m, gemessen von OK Stichstraße in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

Bauplatz P3 und P4:

max. Wandhöhe (WH) talseitig 8.0 m, gemessen von OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte mit OK Dachhaut.

Bei der Ausführung von Staffelgeschossen ist das Obergeschoss nord-, süd- und westseitig um mindestens 1.50 m zum darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

Boden- und Grundwasserschutz

Zum vorsorgenden Schutz von Boden und Grundwasser wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen 1.5 bis 1.9 getroffen:

1.5 Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

1.6 Oberflächenwasser

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 Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

1.7 Niederschlagswasser

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 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 M153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG)

zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TREN OG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Da kein Oberflächengewässer in unmittelbarer Nähe vorhanden ist, bleibt als letzte Option die Einleitung in die gemeindliche Mischwasserkanalisation, falls eine Versickerung nicht möglich ist.

1.8 Oberflächenbefestigung

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

1.9 Grundwasserschutz

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.

5.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachform

Um auch moderne Bauweisen zu ermöglichen, werden Flachdächer und geneigt Dächer zugelassen.

Dachneigung

Zugelassen ist eine Dachneigung von 2° - 45°.

Drempel

Um die Nutzung von Dachräumen zu verbessern, wird der maximal zulässige Drempel, gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette auf 1.0 m festgelegt.

Einfriedung

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 1.20 m.

Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Stützwände

Um aufgrund des abfallenden Geländes übermäßig hohe Stützwände zu verhindern, wurde die maximale Höhe von Stützwänden auf 1.50 m begrenzt.

5.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und den Umweltbericht durch das Büro Heuer & Döring (Oktober 2020) verwiesen, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage beiliegt.

Festsetzungen zum Ausgleich von 1.611 Wertpunkten werden zur öffentlichen Auslegung erbracht.

In dem Textteil des Bebauungsplanes werden folgende naturschutzrechtliche Festsetzungen getroffen:

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 Reptilienzaun aufzustellen, der ein Vordringen der Zauneidechse 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 vermindern.
- 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.

Angaben zur Grünordnung

Pflanzgebot

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von zwei Solitärbäumen vorzunehmen.

Geeignete Gehölzarten sind z. B. Eiche (*Quercus robur*), Linden (*Tilia spec.*), Walnus (*Juglans regia*) in der Pflanzqualität von mindestens 3 x v, 18-20 mB. Auf die Verwendung von nach Möglichkeit autochthonem Pflanzgut ist zu achten.

6. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung.

(Dem Allgemeinen Wohngebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf bis. max. 3 Vollgeschossen und eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.)

Der Löschbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im vorliegenden Fall sind in unmittelbarer Nachbarschaft bereits 10 Hydranten vorhanden.

Zum Nachweis wurde durch den Abwasserzweckverband AMME eine Durchflussmessung an drei Hydranten (Hyd 028, Hyd 029, Hyd 030) vorgenommen.

Bei der Messung ergaben sich, bei einem Fließdruck von ca. 1,5 bar, Durchflusswerte zwischen 1260 l/min und 1967 l/min.

Somit ist die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt.

Anlagen:

- 1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Heuer & Döring, Brensbach (Okt. 2020)
- 2 Umweltbericht, Büro Heuer & Döring, Brensbach (Oktober 2020)

7. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss: 29.06.2020

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 10.07.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: ##.##.#### – ##.##.####

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

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

Auslegungsbeschluss: ##.##.####

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.####

Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.#### – ##.##.####

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: ##.##.####

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

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

Satzungsbeschluss: ##.##.####

Bekanntmachung

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 22.07.2020

Mömlingen, 22.07.2020

.....
Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Mömlingen

Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister