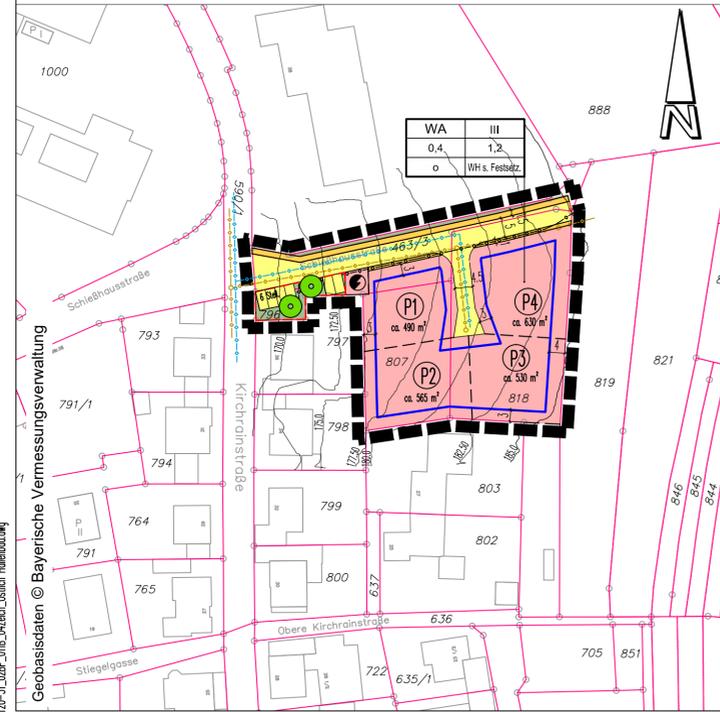


Rechtsgrundlagen

- 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 § 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. 11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenerverordnung 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 Art. 117 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

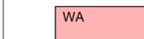


Zeichenerklärung

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)

WA	III	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundfläche	Geschossflächenzahl
o	WH s. Festsetz.	Bauweise	max. WH

Füllschema der Nutzungsschablone:

WA	III	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundfläche	Geschossflächenzahl
o	WH s. Festsetz.	Bauweise	max. WH

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

O	offene Bauweise
—	Baugrenze



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

Yellow rectangle	Verkehrsfläche mit Gehweg
------------------	---------------------------



- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Lightning bolt	Elektrizität
----------------	--------------



- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Blue line with circles	Wasserleitung
Red line with circles	Stromleitung
Yellow line with circles	Abwasserkanal



- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Green rectangle	öffentliche Grünfläche
-----------------	------------------------



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

Green circle	Anpflanzen von Bäumen
--------------	-----------------------



- Sonstige Planzeichen**

Dashed red line	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Dashed black line	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)



- Hinweise**

Grey rectangle	Gebäude Bestand
Black line	Grundstücksgrenze Bestand
Dashed black line	geplante Grundstücksgrenzen



Geländehöhen Bestand ü.NN

Flurstücknummern

Ⓟ Bauplatzbezeichnung

Textteil

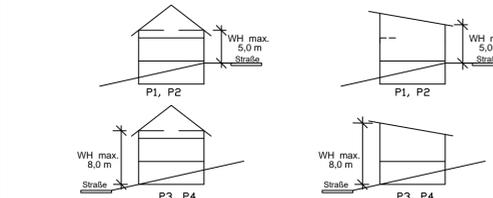
- Planungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO)

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

- Grundflächenzahl:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wird grundsätzlich die Gesamtfläche der Flurnummern zugrundegelegt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

- Geschossflächenzahl:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)
 Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird grundsätzlich die Gesamtfläche der Flurnummern zugrundegelegt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

- Höhe der Gebäude:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1. BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
 Die Höhe der Bauteile wird wie folgt festgelegt:



P1, P2: WH bergseitig max. 5,0 m gemessen von OK Stichstraße in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.
 P3, P4: WH talseitig max. 8,0 m gemessen von OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut.

Bei der Ausführung von Staffelgeschossen ist das Obergeschoss nord-, süd- und westseitig um mindestens 1,50 m zum darunterliegenden Geschoss zurückzusetzen.

- 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. Stellplätze sind auch ausserhalb der Baugrenzen erlaubt.

- Oberflächenwasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 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 Grundstückbesitzer 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.

- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 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. 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 (TRENKW) zu beachten.

- Oberflächenbefestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

- 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.

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

- Dachform**
 Zugelassen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

- Dachneigung**
 Zugelassen ist eine Dachneigung von 2° - 45°.

- Drempel**
 Der maximal zulässige Drempel, gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußplatte beträgt 1,0 m.

- 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**
 Die maximale Höhe von Stützwänden beträgt 1,50 m.

- Naturschutzrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

- Besonderer Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNatSchG)
 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** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von zwei Solitärbaumben 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 m. Auf die Verwendung von nach Möglichkeit autochthonem Pflanzgut ist zu achten.

- Hinweise**

- Artenschutz**
 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 Bäumen sollten Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter, insbesondere für Stare und Sperlinge, angebracht werden.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geovlies/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion.

Die Hecke sollte durch einen Zaun von den Gärten des Baugebietes getrennt werden, damit sie nicht im Zuge der Gartennutzung beeinträchtigt wird.

- Bodenfunde:**
 Art. 8 Abs. 1 DSchG
 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 DSchG
 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.

- Brandschutz**
 Die Gemeinde Mömlingen stellt im Plangebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung.

Gemeinde Mömlingen Landkreis Miltenberg



M 1:1000

Aufstellung des Bebauungsplanes "Östlich des Hallenbades"

Vorentwurf des Bebauungsplanes Bürgstadt, den 22.07.2020	Nr.	Geändert :	Änderung
JOHANN und ECK Architekten - Ingenieure GbR 63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A			

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 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 Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 Mömlingen, den
 (Gemeinde) (Siegel)
 (Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)
- Ausgefertigt
 Mömlingen, den
 (Gemeinde) (Siegel)
 (Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)
- 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)