



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70  
63853 Mömlingen  
Landkreis Miltenberg

**Änderung  
des Bebauungsplanes „Ellbogen“  
im vereinfachten Verfahren  
gemäß §13 BauGB**

**ENTWURF**

**Begründung**

nach § 9 (8) BauGB

**Inhalt**

- 1. Anlass und Ziele der Änderung**
- 2. Rechts- und Planungsgrundlagen**
  - 2.1. Verfahren
  - 2.2. Flächennutzungsplan
- 3. Textliche Änderungen**
  - 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 4. Zeichnerische Änderungen**
- 5. Hochwasserschutz**
- 6. Brandschutz**
- 7. Verfahrensstand**

## **1. Anlass und Ziele der Änderung**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans ist die große Nachfrage nach Baugrundstücken in Mömlingen sowohl von der ortsansässigen Bevölkerung als auch von ortsfremden Bürgern. Das Interesse an Wohnbaugrundstücken wird insbesondere aufgrund der räumlichen Lage mit einer guten Anbindung an die B469 und der guten vorhandenen Infrastruktur wie z. B. Kindergärten, Jugendzentrum, Schulen, Einzelhandel sowie Sport- und Freizeitangebote, begünstigt.

Die Gemeinde Mömlingen beabsichtigt daher, für das Flurstück Nummer 1230/12, welches sich am nordöstlichen Ortsrand von Mömlingen befindet, durch die Änderung des Bebauungsplanes eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese stellt eine sinnvolle Arrondierung in nordöstliche Richtung dar.

Im nördlichen Teil des Grundstücks liegt ein gemeindlicher Regenwasserkanal mit einem Durchmesser von 1.20 m, welcher nicht überbaut werden soll (Lage siehe Plan „Leitungsrecht“). Das Baufenster des rechtsgültigen Bebauungsplanes überdeckt diesen Kanal. Eine Grunddienstbarkeit für diesen Kanal wurde bereits im Dezember 2020 zu Gunsten der Gemeinde notariell im Grundbuch eingetragen.

Um eine Bebauung unter der Voraussetzung der Nichtüberbauung des Kanals zu ermöglichen, ist im Wesentlichen das Baufenster entsprechend in Lage und Größe zu ändern.

## **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

### **2.1 Verfahren**

Für den Änderungsbereich ist der Bebauungsplan „Ellbogen“ mit Änderungen und Rechtskraft vom 21.10.1977 maßgebend.

Der Gemeinderat Mömlingen hat in der Sitzung vom 14.12.2020 beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Aufgrund des gewählten vereinfachten Verfahrens wird von einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

Mit Schreiben vom 22.12.2020 der Naturschutzbehörde, können aufgrund der intensiven „Lagernutzung“ innerhalb der letzten 15 Jahre, artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden. Hierzu fehlt die entsprechende Lebensraumstruktur besonders- und streng geschützter Arten (kaum Vegetation, z.T. offener- und verdichteter Boden, kaum Biotopeigenschaft vorhanden). Mit dem Verzicht auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung besteht Einverständnis.

## 2.2 Flächennutzungsplan

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

Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab):



Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

In der Bebauungsplanänderung bleibt das allgemeine Wohngebiet WA erhalten.

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

### **3. Textliche Festsetzungen**

Zur Umsetzung der Bebaubarkeit des Grundstückes sind folgende Festsetzungen erforderlich:

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

##### Gebäudehöhe Garage

Die Lage der Garage wird im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs definiert. Um auf die Notwendigkeit einer Befreiung bezüglich der Abstandsflächen der Garage zu verzichten (süd-östliche Abstandsfläche der Garage überschneidet sich mit nordwestlicher Abstandsfläche des Wohngebäudes), wird die Wandhöhe der Garage im Mittel mit max. 3.0 m, gemessen von vorhandenem Gelände bis OK Attika, festgesetzt und ist somit abstandsflächenfrei.

#### **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

##### Abstandsflächen

Da der gemeindliche Regenwasserkanal nicht überbaut werden darf, jedoch ein ausreichend großes Baufenster für eine Wohnbebauung geschaffen werden soll, werden die Abstandsflächen im Südosten zur Flurnummer 1230/11 und im Nordosten zu den Flurnummern 1172 und 1174 mit 1.50 m verkürzt festgesetzt.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen des § 6 BayBO.

##### Dachform

In Anlehnung an die Nachbarbebauung wird auch für die Flurstücknummer 1230/12 das Satteldach und das Walmdach zugelassen. Für Garagen hat die festgesetzte Dachform des rechtsgültigen Bebauungsplanes (Pult- und Flachdach) weiterhin bestand.

### **4. Zeichnerische Festsetzung**

Das Planzeichen „Firstrichtung der Gebäude“ wird in Anlehnung zur Nachbarbebauung Flurnummer 1230/11 um 90° gedreht, sodass der First von Nordwesten nach Südosten verläuft. Ebenso wird durch die Drehung die Ausnutzung von erneuerbaren Energien (Photovoltaikanlage) optimiert.

### **5. Hochwasserschutz**

Im Nordwesten, auf der Flurnummer 1172, befindet sich der offene Bachetsgraben. Dieser wird, bis auf wenige Meter, an die Flurgrenze zur Flurnummer 1230/12 herangeführt und im weiteren Verlauf verrohrt. Zum Schutz vor ansteigendem Hochwasser ist auf der gesamten Länge der nordöstlichen Flurgrenze der Flurnummer 1230/12 ein Hochwasserschutz, bestehend aus L-Steinen mit einer Höhe von 50 cm über vorhandenem Gelände, zu errichten.

## 6. Brandschutz

Um den Brandschutzanforderungen gerecht zu werden, sind die Südostseite des geplanten neuen Wohnhauses im Geltungsbereich wie auch die Nordwestseite des auf der Flurgrenze vorhandenen Geräteschuppens der Flurnummer 1230/11 als zwei Trennwände in der Art von Brandwänden auszuführen.

(Südostseite Wohnhaus Flurnummer 1230/12: Brandwand bis Unterseite Dachhaut  
Nordwestseite vorhandener Geräteschuppen Flurnummer 1230/11: feuerbeständige Verkleidung F90)

## 7. Verfahrensstand

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 14.12.2020

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 08.01.2021

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss:** 25.01.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 05.02.2021

**Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

##.##.#### – ##.##.####

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

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

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

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: ##.##.####

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB: ##.##.####

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 11.01.2021

Mömlingen, 11.01.2021



Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Gemeinde Mömlingen

Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister