



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70
63853 Mömlingen
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung
des Bebauungsplanes „Oberburger Straße 49“
im beschleunigten Verfahren
gemäß §13a BauGB**

ENTWURF

Begründung
nach § 9 (8) BauGB

Inhalt

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1. Verfahren

2.2. Flächennutzungsplan

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

4.2 Stellplätze

4.3 Trinkwasserversorgung

4.4 Schmutzwasser

4.5 Niederschlagswasser

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6. Bauverbotszone

7. Brandschutz

8. Verfahrensstand

1. Erforderlichkeit der Neuaufstellung

Die Gemeinde Mömlingen beabsichtigt für das Flurstück Nr. 4307, welches sich an der B426, umgeben von Wohngebäuden, in Mömlingen befindet, durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Eine Überprüfung, welche Nutzungen bereits genehmigt sind, ergab, dass lediglich für eine Erweiterung des Fabrikgebäudes 1959 sowie für eine Erweiterung der Kleiderfabrik 1960 eine Genehmigung erteilt wurde. Eine Nutzungsänderung in Wohnraum gab es nie. Somit wird davon ausgegangen, dass es auch keinen entsprechenden Brandschutznachweis gibt.

Die derzeitige ungeordnete Wohn- und Parksituation sowie das fehlende Brandschutzkonzept für ein Wohngebäude mit aktuell 22 gemeldeten Personen, mit Hauptwohnsitz in der Obernburger Straße 49, sind für die Gemeinde Mömlingen nicht zufriedenstellend.

Anlass für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes gab ein vom Grundstückseigentümer gestellter Antrag vom 21.10.2019 auf Nutzungsänderung einer Kleiderfabrik in eine Vergnügungsstätte mit Spielhalle und einer Schankwirtschaft. In der Gemeinderatssitzung am 09.12.2019 wurde daraufhin eine Veränderungssperre über einen Satzungsbeschluss erlassen. Der Antrag auf Nutzungsänderung wurde am 03.04.2020 durch das Landratsamt Miltenberg abgelehnt.

Im Zuge der Rechtskraft dieser Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Genehmigung der Wohnnutzung mit entsprechendem Brandschutznachweis vom Eigentümer zu erbringen.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

2.1 Verfahren

Für den zu überplanenden Bereich existiert kein Bebauungsplan.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mömlingen hat daher in der Sitzung vom 09.12.2019 zeitgleich mit der Veränderungssperre die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Obernburger Straße 49“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Da das Plangebiet mit ca. 2.790 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.

Da der überwiegende Teil der Fläche bereits voll versiegelt ist und keine naturschutzfachlich sensiblen Flächen betroffen sind, wird von einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgesehen. Lediglich der schmale Bereich nördlich des Bestandsgebäudes weist eine Grünfläche (ca. 240 m²) auf (siehe Bilder Seite 4).

Mit dem Verzicht auf eine saP besteht seitens der Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 14.09.2020 Einverständnis.

vollflächig versiegelte Hoffläche:



Grünstreifen im Norden



2.2 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 (ohne Maßstab):



Der betreffende Bereich ist als allgemeines Wohngebiet WA dargestellt.

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

Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan und ist nicht zu berichtigen.

3. Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 2.790 m² liegt in der Ortslage von Mömlingen und umfasst im Wesentlichen das Grundstück Flurnummer 4307 sowie Teilbereiche der Flurnummern 4302 (Frankenstraße), 4550/2 (Obernburger Straße), 4326 (Verbindungsspanne), 4550/5 und 4550/6 (Gehwege) der Gemarkung Mömlingen. Die Flurnummer 4307 liegt direkt an der Bundesstraße B426 - Ortsdurchfahrt „Obernburger Straße“.

Das Grundstück Flurnr. 4307 mit einer Größe von ca. 1603 m² weist eine Bebauung mit einem Wohngebäude (Bauteil 1), einer ehemaligen Kleiderfabrik (Bauteil 2), einen Imbisstand (Bauteil 3) und eine Fertigarage (Bauteil 4) auf.

Die restlichen Freiflächen sind im Westen, Süden und Osten der vorhandenen Bebauung vollflächig mit wasserundurchlässigem Material versiegelt. Lediglich nördlich des Bestandsgebäudes befindet sich ein schmaler Grünstreifen zur Flurnummer 4305. Derzeit sind 22 Personen mit Hauptwohnsitz in diesem Anwesen gemeldet.

Die südliche Fläche der Flurnummer 4307 wird für ungeordnetes Parken genutzt.



4. Erschließung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Flurnummer 4307 ist durch eine bestehende Zufahrt von der Obernburger Straße sichergestellt. Diese Zufahrt ist somit auch für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge befahrbar.

4.2 Stellplätze

Innerhalb des Grundstückes werden 14 PKW-Stellplätze bzw. 7 Stellplätze und 7 mögliche Garagen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf festgelegt. Dies entspricht den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mömlingen:

Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten (WE):

WE bis 65 m² = 1 Stellplatz je WE

WE über 65 m² = 1,5 Stellplätze je WE

je 4 WE ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher

(Annahme: alle 8 WE größer als 65 m² → 8 WE x 1,5 Stellpl. = 12 Stellpl. + 2 Stellpl. für Besucher = 14 Stellplätze)

4.3 Trinkwasserversorgung

Der erforderliche Trinkwasserbedarf ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

4.4 Schmutzwasser

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

4.5 Niederschlagswasser

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den Dächern der Gebäude erfolgt in die gemeindliche Mischwasserkanalisation. Das Grundstück weist ein leichtes Gefälle zur Obernburger Straße auf. Die Ableitung des Niederschlagswassers der Hof- und Zufahrtsflächen erfolgt derzeit über die Obernburger Straße. Dieses Oberflächenwasser muss künftig innerhalb des Grundstückes in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Neue Stellplätze sind künftig wasserdurchlässig auszuführen. Die Oberflächenversiegelung ist zum Schutz des Grundwassers zu minimieren.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen.

5. Textliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

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

- Zulässig sind:
1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 3. Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für Verwaltungen
2. Gartenbaubetriebe

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf II festgelegt.

Nach rechnerischer Überprüfung von Bauteil 1 ist das dazugehörige Untergeschoss kein Vollgeschoss. (Die Geschosshöhe ist lt. Bestandsplänen zwar größer 2.30 m aber die tatsächliche Fläche über Gelände entspricht im Mittel nicht 1.20 m). Somit wäre ein Ausbau des Dachgeschosses zum Vollgeschoss noch möglich.

Nach rechnerischer Überprüfung von Bauteil 2, ist das dazugehörige Untergeschoss ebenso kein Vollgeschoss. (Die Geschosshöhe ist lt. Bestandsplänen zwar größer 2.30 m aber die tatsächliche Fläche über Gelände entspricht im Mittel nicht 1.20 m). Beide darüber liegenden Geschosse sind Vollgeschosse. (Das flach geneigte Dach bleibt unberücksichtigt.)

Somit entspricht auch die vorhandene Bebauung der neuen Festsetzung von max. II Vollgeschossen.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf die Obergrenze lt. BauNVO mit 0,4 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

Höhe der Gebäude

Die Festlegung der Wandhöhen richtet sich nicht nach den vorhandenen Gebäuden sondern vielmehr nach der umliegenden Bebauung. (Die vorhandene Bebauung genießt Bestandschutz.)

Die Höhe von neuen Wohngebäuden wird wie folgt festgelegt:

- **WH 1** (Gebäude der Obernburger Straße zugewandt):
max. 7.50 m OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut
- **WH 2** (Gebäude der Frankenstraße zugewandt):
max. 3.50 m OK Gehweg in Gebäudemitte bis OK Dachhaut

Die Höhe von Garagen darf 3.0 m im Mittel nicht überschreiten (gemessen von Oberkante vorhandenem Gelände bis OK Attika).

Zahl der Wohneinheiten

Gegenwärtig sind 22 Personen mit Hauptwohnsitz in der Obernburger Straße 49 gemeldet. Für Bauteil 1 und 2 werden maximal 8 Wohneinheiten festgesetzt.

Grundwasserschutz

Wie bereits erwähnt, ist der überwiegende Teil der Fläche der Flurnummer 4307 wasserundurchlässig versiegelt. Zum Schutz des Grundwassers wurden weitere Festsetzungen bezüglich der Ausführung neuer Stellplätze und Oberflächenversiegelungen getroffen.

Oberflächenwasser

Siehe Erläuterung Punkt 4.5 Niederschlagswasser. Oberflächenwasser darf nicht über die Bundesstraße B 426 „Obernburger Straße“ abgeleitet werden. Eine Entwässerung der Flurnummer 4307 ist innerhalb des Grundstücks vorzunehmen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Die zugelassene Dachform richtet sich nach der umliegenden vorhandenen Bebauung. Für Wohngebäude wird ausschließlich das Satteldach zugelassen.

Für Garagen wird ausschließlich das Flachdach zugelassen.

Dachneigung

Die Dachneigung wird in Anlehnung an die Bestandsgebäude und umliegenden Nachbargebäuden mit 25° - 50° festgesetzt.

(Die umliegende vorhandene Nachbarbebauung (Frankenstraße) weist eine Dachneigung von ca. 50° auf. Das Bestandsgebäude Bauteil 1 entspricht ca. 50°, Bauteil 2 ca. 25°.)

6. Bauverbotszone

Die Baugrenzen sind eng um die vorhandenen Bauteile 1 und 2 gezogen.

Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt Aschaffenburg, bestehen im geplanten Baubereich derzeit keine Ausbauabsichten. Des Weiteren schließt die in der Planung befindliche Ortsumgebung am Ortseingang an die B 426 an. Mit der Darstellung der Baugrenze innerhalb der 20 m Anbauverbotszone besteht seitens des Bauamtes gemäß Schreiben vom 31.07.2020 Einverständnis.

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 300 m um das Objekt 12 Unterflurhydranten (DN 100) der öffentlichen Trinkwasserversorgung vorhanden.

Zum Nachweis wurde durch den Abwasserzweckverband AMME eine Durchflussmessung an drei Hydranten (Hyd 010, Hyd 011, Hyd 016) vorgenommen.

Bei der Messung ergaben sich, bei einem Fließdruck von ca. 1,5 bar, Durchflusswerte zwischen 1903 l/min und 2079 l/min.

Somit ist die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt.

8. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 09.12.2019

Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB: 31.07.2020

Auslegungsbeschluss: 25.01.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 05.02.2021

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

15.02.2021 – 17.03.2021

Bekanntmachung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 05.02.2021

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: ##.##.#### Frist: 15.02.2021- 17.03.2021

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

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB:

Aufgestellt: JB

Bürgstadt, 01.02.2021

Mömlingen, 01.02.2021



Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

Gemeinde Mömlingen

Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister