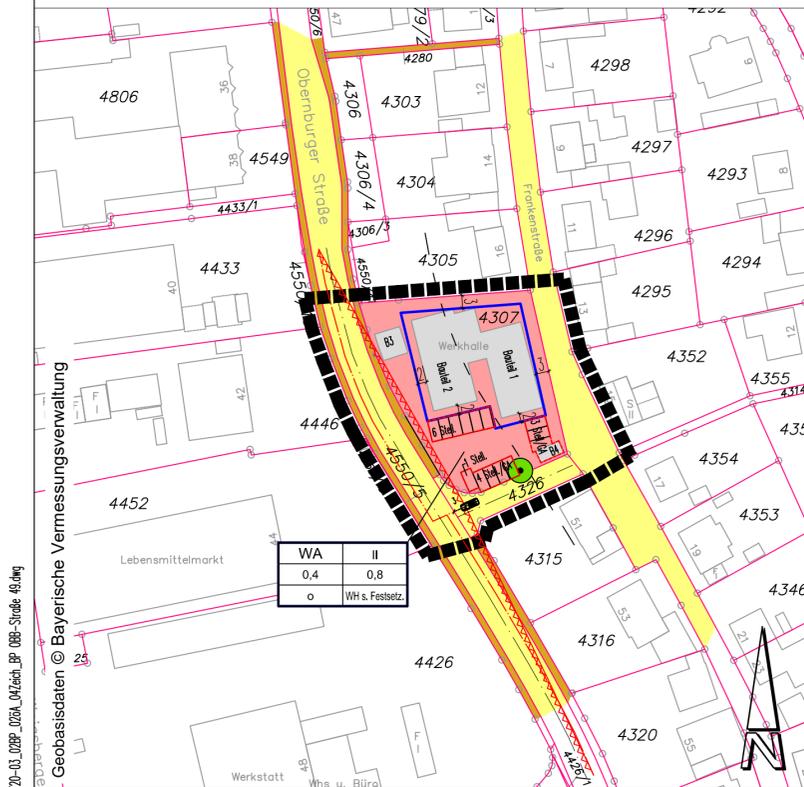


Rechtsgrundlagen

- 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 § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) 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 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 § 7 vom 19. Juni 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)

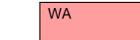


Zeichenerklärung

Planzeichen für die Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 11 BauNVO; § 11 Abs. 1 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet WA (gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
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:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe

2. 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	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,8	Grundfläche	Geschossflächenzahl
o	WH s. Festsetz.	Bauweise	max. WH siehe Festsetzung

3. Bauweise, Baugrenze

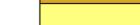
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, § 23 BauNVO)



offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

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



Verkehrsfläche mit Gehweg



Anbauverbotszone (Bundesstraße B 426 - 20 m von Fahrbandrand)

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Erhalten von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



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



Gebäude Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Gebäude Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Grundstücksgrenze Bestand



Grundstücksgrenze Bestand

Textteil

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

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

1.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,4 festgesetzt.

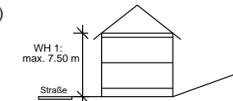
1.3 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

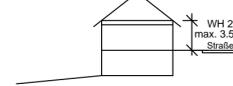
1.4 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Die Höhe von neuen Bauteilen 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 im Mittel 3.0 m nicht überschreiten. (Gemessen von vorhandenem Gelände bis OK Attika)

1.5 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

1.6 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen (70/3) sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw.) mit einer Höhe von über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

1.7 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO, § 23 Abs. 5 Nr. 2 BauNVO)

Neue Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen und sind auch ausserhalb der Baugrenzen erlaubt.

1.8 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

1.9 Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Geltungsbereich weist ein mittleres Gefälle zur Obernburger Straße hin auf. Oberflächenwasser darf nicht über die Bundesstraße "Obernburger Straße" abgeleitet werden. Eine Entwässerung der Flurnummer 4307 ist innerhalb des Grundstücks vorzunehmen.

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

2.1 Dachform

Wohngebäude: Satteldach

Gargen: Flachdach

2.2 Dachneigung

Zugelassen ist eine Dachneigung von 25° - 50°.

3. Hinweise

3.1 Anzahl der Stellplätze lt. Gemeindegatsung:

Wohngebäude mit mehr als 3 Wohneinheiten (WE):

WE bis 65 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz je WE

WE über 65 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze je WE und je 4 WE ein zusätzlicher Stellplatz für Besucher

Gemeinde Mömlingen Landkreis Miltenberg

Aufstellung des Bebauungsplanes "Obernburger Straße 49" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB



M 1:1000

Entwurf des Bebauungsplanes	Nr.	Geändert :	Änderung
Bürgerstadt, den 01.02.2021			
<i>W. Eck</i>			
JOHANN und ECK			
Architekten - Ingenieure GbR			
63927 Bürgerstadt, Erfstraße 31A			

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

4. 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)

5. Ausgefertigt

Mömlingen, den
(Gemeinde)

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

6. 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)