



### Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änd. weiterer Gesetze vom 08.08.2020 (BGBl. I S. Seite 1728)
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 568), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).
- 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) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21. November 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 Art. 290 Elfte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011, zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 Investitionsen-BeschleunigungsG vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694).

### Zeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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	III	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
0,42	1,2		Grundflächenzahl
o			Geschossflächenzahl
			Bauweise
			Höhe FFB ü.NN

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO, § 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
—	Baugrenze
—	Baulinie

4. Flächen für Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

■	Fläche für Spielanlage
---	------------------------

5. Verkehrsflächen mit Leitungssachsen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

■	Verkehrsfläche	—	Gasleitung
		—	20-kV Mittelspannungs- und 0,4-kV Niederspannungslösungen

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

■	Private Grünflächen
---	---------------------

7. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

■	Stellpl., NA	Stellplatz (Stellpl.), Nebenanlage (NA)
---	--------------	---

8. Sonstige Planzeichen

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

### Nachrichtliche Übernahme

Grenze Überschwemmungsgebiet des Amorbachs für ein HQ 100

■	Gebäude Bestand	↑	145,69	Geländehöhen Bestand ü.NN
■	Gebäude Neubau	↑	3,318	Flurstücknummern
—	Stützwall	—		bestehende Grundstücksgrenze
—	Abbruch Bestandsgebäude			

### Textteil

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

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze bzw. Baulinie festgesetzt. Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gesamtläche des Grundstückes Flurnummer 12730 zugrundegelegt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,42 festgesetzt.

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

Für die Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird die Gesamtläche des Grundstückes Flurnummer 12730 zugrundegelegt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

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

Es sind für Bauteil 1, 2 und 3 insgesamt maximal 19 Wohneinheiten zulässig.

1.4 Höhenlage der Gebäude: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Bauteile wird wie folgt festgelegt:  
OK FFB Bauteil 1: Bestand  
OK FFB Bauteil 2: 146,20 m ü. NN  
OK FFB Bauteil 3: 146,30 m ü. NN

Maximal zulässige Wandhöhen:  
Wandhöhe Bauteil 2: max. 6,60 m (gemessen von OK Rohfußboden EG bis OK Attika)

Wandhöhe Bauteil 3 Südwesten (Hofseite): max. 7,40 m  
Wandhöhe Bauteil 3 Nordosten (Rückseite): max. 9,0 m (gemessen von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

1.5 Firsthöhe: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe von Bauteil 3 beträgt ab Oberkante Rohfußboden EG 12,60 m.

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

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

1.7 Bodenschutz: (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1987 sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

1.8 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.

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

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet des Amorbachs.

Eine hochwasserangepasste Bebauung ist erst ab einer Höhe von 147,00 m NHN gegeben. Bauteil 2 (146,20 m ü. NN) und Bauteil 3 (146,20 m ü. NN) liegen darunter. Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser oder im Hochwasserfall über das Gelände ansteigendes Wasser (z.B. Mulde entlang der Grundstücksgrenze, Anheben Fußbodenhöhen, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstückbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

1.10 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, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, 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 M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) 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 NWFFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

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

2.1 Dachform: Zugelassen sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

2.2 Dachneigung: Zugelassen sind Dächer mit einer Neigung von 2° - 48°.

2.3 Begrünung Flachdach: Bauteil 2 ist mit einem extensivbegrüntem Flachdach auszuführen.

2.4 Abstandsflächen: Für Bereiche, in denen keine Vermauerung vorgenommen wurde, gilt Art. 6 BayBO. Zwischen Bauteil 2 und 3 ist ein reduzierter Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

#### 3. Besonderer Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 44 BNat SchG)

Maßnahme 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: Die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) ist nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

V2: Abriss- und Umbaumaßnahmen erfolgen in der Zeit vom 01. November bis 29. Februar.

In den Sommermonaten ist ein Abriss nur unter Anleitung einer fachkundigen Person und der gründlichen Nachkontrolle auf Vorkommen hinter Fassaden und Dachstuhl möglich. Die "Biologische Baubegleitung" hat den Abriss zu begleiten und die Kontrolle schriftlich zu dokumentieren.

Sollten streng geschützte Tiere nachgewiesen werden, ist der Abruch einzustellen, und es ist die Einholung einer Ausnahmeerlaubnis bei der Regierung von Unterfranken (Höhere Naturschutzbehörde) erforderlich.

V3: Am Böschungfuß im Nordwesten und in dem Garten im Osten hin wird jeweils ein Reptilienzaun aufgestellt, der ein Eindringen von Zaunidechsen in den Baustellenbereich verhindert.

V4: Zur Vermeidung von Lockeeffekten für Insekten sind für die Außenbeleuchtung der Gebäude und Stellflächen ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtungen zu verwenden

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (§ 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)

Die folgenden Ausgleichsmaßnahmen sind durchzuführen. Sie müssen vor Inanspruchnahme der betroffenen Lebensstätten funktionsfähig sein.

#### CEF - Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Fledermäuse

Im näheren Umfeld um die Baumaßnahme sind vor Beginn der Umbau- und Abrissarbeiten in einem ungestörten Bereich 8 - 10 Fledermauskästen an Gebäuden anzubringen. Zwei der Kästen sollen auch als Winterquartier geeignet sein. Die Lage und die Art der Fledermauskästen sind mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.

Weitere Maßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Innerhalb des Geltungsbereichs sind in die Gebäude 10 Fledermausquartiere zu integrieren.

Desweiteren werden innerhalb des Geltungsbereichs an Gebäuden oder Bäumen 7 Kästen angebracht, die für Höhlen- und Nischenbrüter geeignet sind.

Die Standorte der Fledermausquartiere und der Nistkästen befinden sich in Südwest- oder Südostexposition in Bereichen, die nicht durch Fenster, Türen oder durch Beleuchtungskörper gestört sind. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Die Auswahl der Kästen nach Ziffer 3 kann jeweils in Anlehnung an die Kästen der Firma Schwegler erfolgen.

#### 4. Hinweise:

4.1 Naturschutz: Gartenzaune sollten über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Bei der Anlage von Grünflächen sollte auf eine Verwendung von Geotextilien/Folien und Steinschüttungen verzichtet werden. Diese Stoffe beeinträchtigen die ökologische Bodenfunktion. Eine Bepflanzung mit heimischen Arten ist vorzuziehen.

#### 4.2 Bodenfunde:

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler 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 BayDSchG: 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.

#### 4.3 Bodeneingriffe:

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 4.4 Wassersensibler Bereich:

Der gesamte Geltungsbereich liegt im sog. "wassersensiblen Bereich". Dieser spiegelt den natürlichen Einflussbereich des Wassers wider, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockenläufen oder durch hoch ansteigendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.

## Gemeinde Mömlingen Landkreis Miltenberg

### Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Im Steinweg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB



Ausarbeitung des Bebauungsplans Bürgstadt, den 24.05.2020	Nr.	Geändert :	Änderung
	1.	20.10.2020	zur erneuten öffentlichen Auslegung
	2.	21.01.2021	zum Satzungsbeschluss

JOHANN und ECK  
Architekten - Ingenieure GbR  
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 24.06.2020 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 öffentlich ausgelegt.

3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 24.06.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 28.08.2020 bete illgt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 20.10.2020 wurde mit der Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 10.01.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB in der Fassung vom 20.10.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis 10.01.2021 erneut beteiligt.

6. Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Mömlingen, den ..... (Gemeinde) (Siegel)

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

7. Ausgefertigt

Mömlingen, den ..... (Gemeinde) (Siegel)

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

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Mömlingen, den ..... (Gemeinde) (Siegel)

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