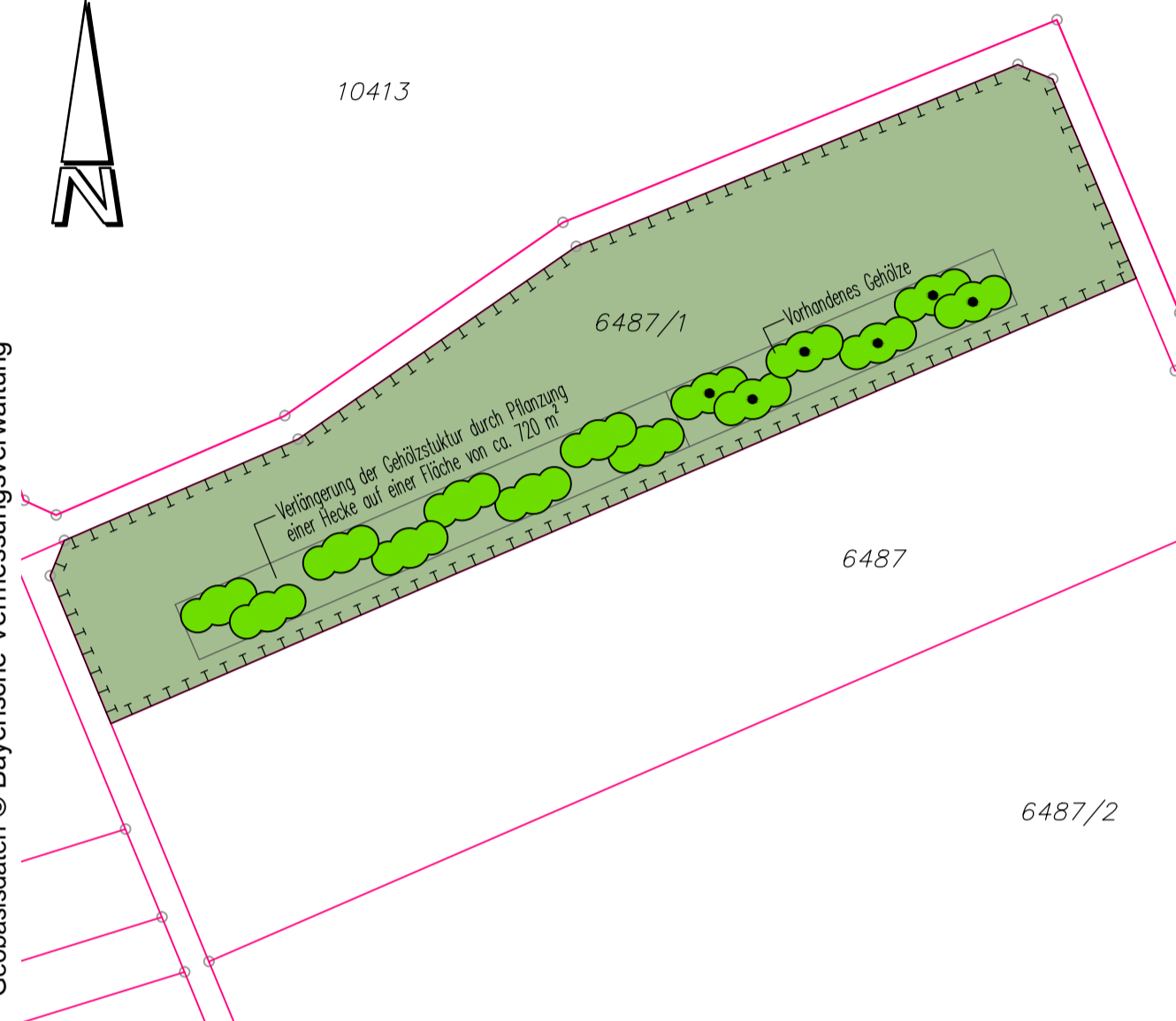


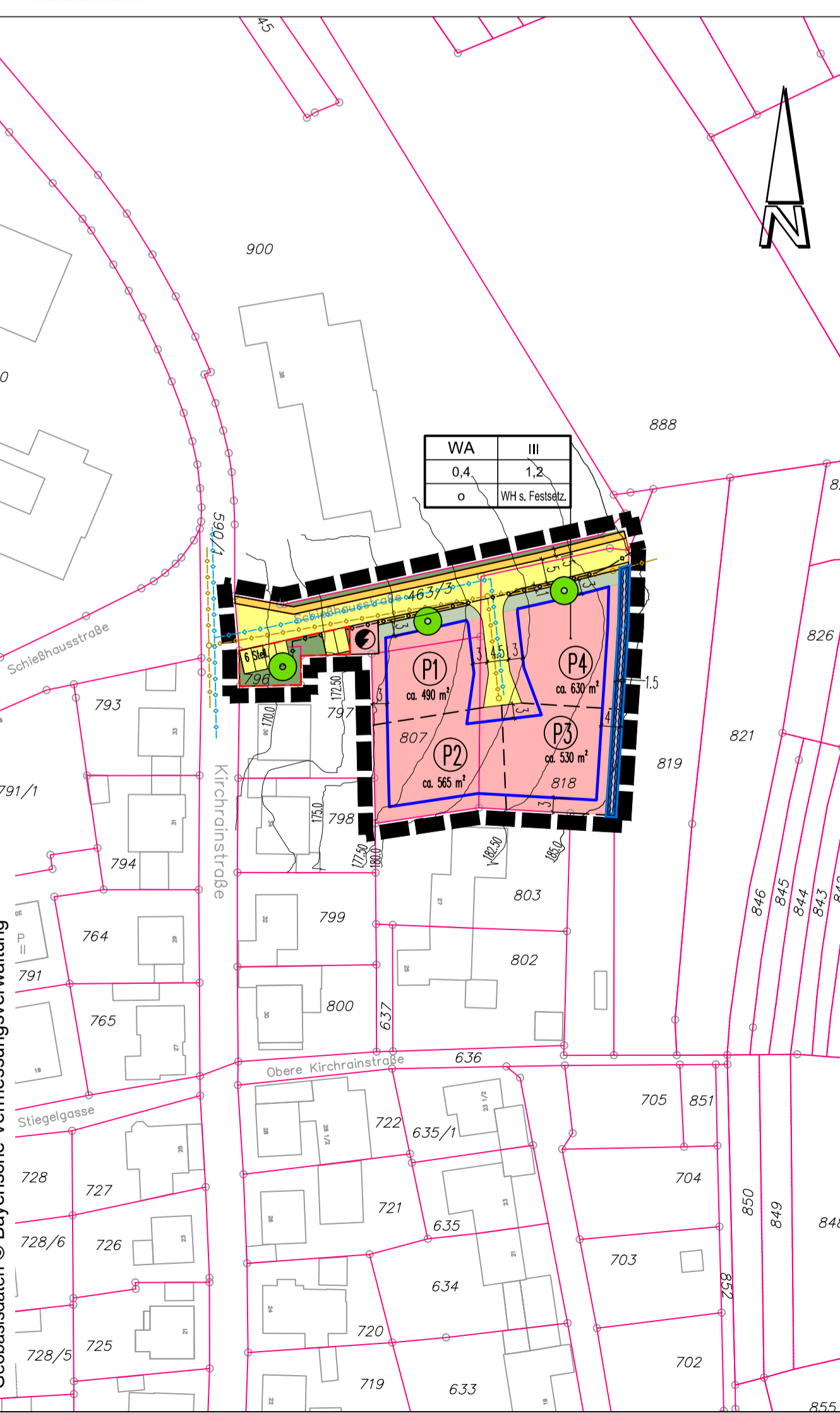
## Rechtsgrundlagen

- 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. 3785).
- 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 Elte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362).
- 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)



## Ausgleichsfläche M 1:1000

Ausgleichsfläche des Geltungsbereichs auf dem Grundstück Fl.Nr. 6487/1, Gemarkung Mömlingen. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 5.581 m².



## 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)

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	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundfläche
o	WHs. Festsetz.	Geschossflächenzahl
		Bauweise
		max. WH

#### 3. Bauweise, Baugrenze

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

O offene Bauweise

Baugrenze

#### 4. Verkehrsflächen

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

Verkehrsfläche mit Gehweg

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

#### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, unterirdisch

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Wasserleitung

Stromleitung

Abwasserkanal

#### 7. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche mit teilweiser Nutzung für Pkw-Stellplätze

#### 8. Umgrenzung von Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regulierung des Wasserabflusses

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Sträuchern

Anpflanzung von Sträuchern

#### 10. Sonstige Planzeichen

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

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

#### Hinweise

Gebäude Bestand

Geländehöhen Bestand ü.NN

Grundstücksgrenze Bestand

Flurstücknummern

geplante Grundstücksgrenzen

Bauplatzbezeichnung

## 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: III VG

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

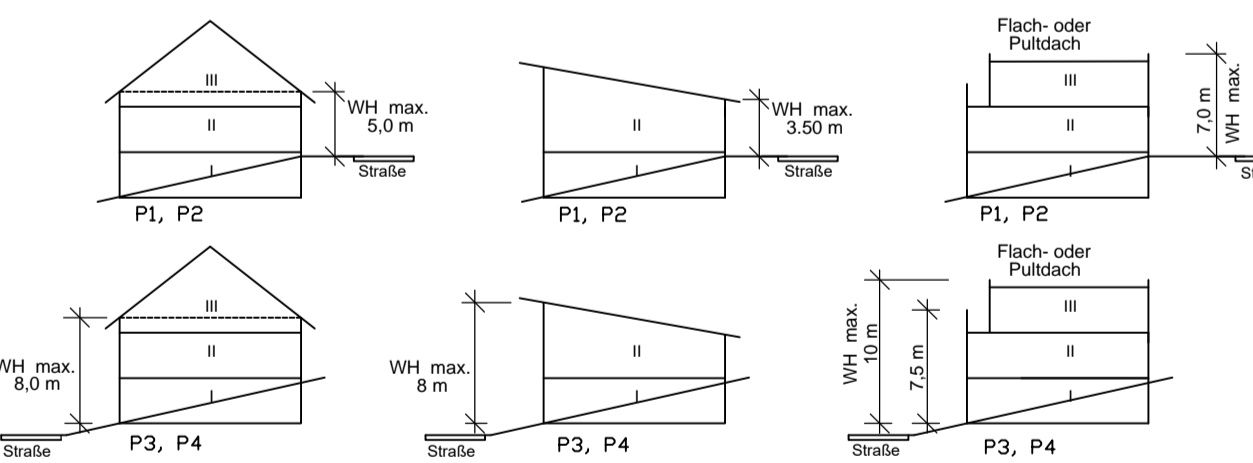
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Private Grünflächen fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt.

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

Private Grünflächen fließen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Geschossflächenzahl wird auf 1,2 festgesetzt.

#### 1.4 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, 3,50 m bzw. 7,0 m (siehe Schemaschnitte)

gemessen von OK Stichstraße in Gebäudemitte (P1) bzw. OK Ende Stichstraße (P2) bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

P3, P4: WH talseitig max. 8,0 m, 7,50 m bzw. 10,0 m (siehe Schemaschnitte)

gemessen von OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika

Bei der Ausführung von Staffelgeschossen ist dieses einseitig (Westseite) um mindestens 1,50 m zum darunterliegenden Geschoss einzuschränken.

Garagen: P1, P2: WH bergseitig max. 3,50 m gemessen von OK Stichstraße in Gebäudemitte (P1) bzw. OK Ende Stichstraße (P2) bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

P3, P4: Bei talseitiger Erschließung über Stichstraße: WH talseitig max. 3,50 m gemessen von OK vorhandenem Gelände in Gebäudemitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika

Bei bergseitiger privater Erschließung: WH bergseitig max. 3,50 m gemessen von OK privater Erschließungsstraße in Garagenmitte bis OK Dachhaut bzw. OK Attika.

#### 1.5 Zahl der Wohneinheiten

Es sind maximal drei Wohneinheiten pro Bauplatz möglich.

#### 1.6 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Bei den 3 m breiten privaten Grünflächen auf P1 und P4 können bis zu 40 % der Grünflächen für Pkw-Stellplätze und Grundstücks- und ausfahrten verwendet werden. Der Prozentsatz bezieht sich auf die Länge der Grundstücksgrenze.

#### 1.7 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.

#### 1.8 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. Die Gebäude sind bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

Als weitere Schutzmaßnahme gegen wild abfließendes Wasser ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Bauplatze P3 und P4 ein 1,50 m breiter wasserwirtschaftlicher Schutzstreifen damm- oder muldenförmig auszubauen.

#### 1.9 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 über eine Rigole 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. Flächen für eine Versickerung sind im Zuge der Baugenehmigung innerhalb der Bauplatze nachzuweisen.

#### 1.10 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Oberflächenversiegelungen sind zu minimieren.

#### 1.11 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.

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

#### 2.1 Dachform

Zugelassen ist: Flachdach, Satteldach, Pultdach  
Flachdach und Pultdach bei drei Vollgeschossen nur in Verbindung mit Staffelgeschoss.

#### 2.2 Flachdach

Flachdächer nur in Verbindung mit einer extensiven Begrünung.

#### 2.3 Dachneigung

Flachdach: 0° - 5°  
Pultdach: 5° - 20°  
Satteldach: 15° - 45°

#### 2.4 Drempe

Der maximal zulässige Drempe, gemessen von Oberkante Rohfußboden Dachgeschoss bis Oberkante der konstruktiv erforderlichen Fußpfette beträgt 1,0 m.

#### 2.5 Garagen

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten. Garagen sind mit Flachdach oder einem dem Hauptgebäude in Dachform und Dachneigung angepasstem Dach auszuführen. Grenzgaragen in gleicher Dachform sind in gleicher Dachneigung zu errichten. Grenzgaragen in unterschiedlichen Dachformen sind möglich.

#### 2.6 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.

#### 2.7 Stützwände

Die maximale Höhe von Stützwänden beträgt 1,50 m.

#### 2.8 Abstandsflächen

Für die Bereiche, in denen keine Vermauerung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO. Sofern im Planteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.

### 3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

#### 3.1 Besonderer Artenschutz

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 den Gärten im Süden hin ist zwischen Mitte Oktober und Mitte Februar ein Reptilienzaun aufzustellen, der ein Vordringen der Zaunedeckse 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.

#### 3.2 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Entsiegelung und Anlage eines Rasens (Grünfläche) im Bereich der Flurnummer 796.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist die Pflanzung von drei Solitärbäumen vorzunehmen.

Verwendung von gebietsheimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der Pflanzliste in der Begründung. Auf die Verwendung von nach Möglichkeit autochthonem Pflanzgut ist zu achten.

#### 3.3 Externe Ausgleichsflächen

Außerhalb des Geltungsbereichs wird die Flurnummer 6487/1, Gemarkung Mömlingen, mit einer Größe von 5.581 m² dem Bebauungsplan "Östlich des Hallenbades" zugeordnet.

Vorgesehen sind auf dem Flurstück die Einsaat einer standortgerechten, artenreichen Grünlandmischung und die Verlängerung der Gehölzstruktur durch die Pflanzung einer Hecke auf einer Fläche von ca. 720 m² (ca. 80 m Länge und ca. 9 m Breite).

Es wird eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gepflanzt. Geeignet Gehölzarten sind:

Feld-Ahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus, Baum), Haselnuss (Corylus avellana), Steileiche (Quercus robur, Baum), Vogelkirsche (Prunus avium, Baum), Walnuss (Juglans regia, Baum), Weißdorn (Crataegus monogyna).

Das Pflanzgut ist nach Möglichkeit autochthoner Herkunft.

Der Pflanzabstand beträgt 2 m in der Reihe und 3 m zwischen den Reihen. Der Pflanzabstand zwischen Bäumen beträgt mindestens 20 m.

Die Gehölze sind in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern.

Die Ausgleichsfläche wird durch eine Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

#### Pflege der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsfläche wird durch Pflege dauerhaft erhalten. Das Grünland wird ein- bis zweimal jährlich gemäht. Das Mahdgut wird abgefahren. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden erfolgen nicht.

Die Hecke wird im Abstand von 20 - 30 Jahren auf den Stock gesetzt. Die Bäume werden nicht geschnitten.

## 4. Hinweise

#### 4.1 Artenschutz

Es wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaustafeln 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 Gebädefassaden 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 im Osten (Flurnummer 819) sollte durch einen Zaun von den Gärten des Baugebietes getrennt werden, damit sie nicht im Zuge der Gartennutzung beeinträchtigt wird.

#### 4.2 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.

#### 4.3 Schutzgut Boden

Um überflüssige Erdmassenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf anzustreben.

Beim Erdaushub ist der Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Bücken sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

Anfallender, nicht kontaminierter Bodenaushub sollte vorrangig wieder an dem Ort, an dem er ausgehoben wurde, wiederverwendet werden. Ist dies nicht möglich, ist eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung des Bodenaushubs in räumlicher Nähe anzustreben.

#### 4.4 Brandschutz

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

#### 4.5 Gemeindliche Stellplatzsatzung

Wohngebäude bis 3 Wohneinheiten:  
Wohneinheit bis 65 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz je WE  
Wohneinheit über 65 m² Wohnfläche = 2 Stellplätze je WE

## Gemeinde Mömlingen Landkreis Miltenberg

### Aufstellung des Bebauungsplans "Östlich des Hallenbades"

Entwurf des Bebauungsplans Bürgerstadt, den 22.07.2020	Nr. Geändert:	Änderung
	1.	23.02.2021 zur öffentlichen Auslegung

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.07.2020 hat in der Zeit vom 02.11.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden.

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

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

6. 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)

#### 7. Ausgefertigt

Mömlingen, den .....

(Gemeinde) (Siegel)

(Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister)

#### 8. 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)