



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70
63853 Mömlingen
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung
des Bebauungsplans „Hainbuche“**

VORENTWURF

Begründung
nach § 9 Abs. 8 BauGB

INHALT

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Bebauungsplan
- 1.2 Flächennutzungsplan

2. Ziele und Zweck der Planung

3. Erschließung

- 3.1 Verkehrliche Erschließung
- 3.2 Wasserversorgung
- 3.3 Kanalisation
- 3.4 Abfallentsorgung
- 3.5 Energieversorgung und Straßenbeleuchtung

4. Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 4.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen
Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltbericht /Ausgleich
- 4.4 Nachrichtliche Übernahmen
- 4.5 Hinweise

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Brandschutz

7. Verfahrensstand

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Bebauungsplan

Der Gemeinderat Mömlingen hat in seiner Sitzung am 25.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hainbuche“ im Bereich nördlich der Bundesstraße B 426 beschlossen. Der Beschluss wurde am 05.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat Mömlingen hat erneut in seiner Sitzung am 07.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hainbuche“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seinem hier dargelegten Geltungsbereich beschlossen. Der Beschluss wurde am 18.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Grund zur Aufstellung des Bebauungsplans ist es, in der Gemeinde Mömlingen wieder Bauplätze für gewerbliche Betriebe anbieten zu können. Zudem gab es mehrere Anfragen von Gewerbetreibenden nach Grundstücken.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Mömlingen die Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und erhöht somit seine Attraktivität entsprechend. Ziel ist es Arbeitsplätze innerhalb der Ortslage zu erhalten und zu schaffen sowie die Versorgung innerorts sicher zu stellen.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von ca. 45.890 m² und liegt am westlichen Ortsrand von Mömlingen. Er umfasst die Flurnummern 5600, 5601, 5602, 6491, 6492, 6493, 6494, 6496, 6497, 6498, 6499, 6500, 6501, 6502, 6520/2, 6520/26 sowie Teilbereiche der Flurnummern 5084, 6470, 6490, 6472, 10413, 6504, 6505, 6520/21, 6520/1, 6520/3 und 6510/2.

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet GE:	25.058 m ²
Sondergebiet SO:	8.877 m ²
Private Grünfläche	3.500 m ²
Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche	8.455 m ²

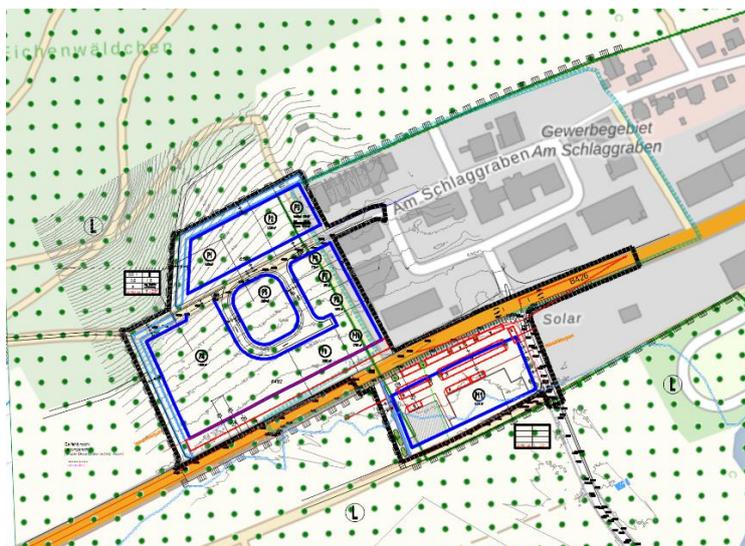
Das Gewerbegebiet GE schließt im Osten an den Bebauungsplan „Hinter dem Schlaggraben“ an und ersetzt diesen in Teilbereichen. Südlich wird das neue Gewerbegebiet von der Bundesstraße B 426 begrenzt. Im Westen und Norden befinden sich Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Das Sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel- und Fachmarkt“ wird im Osten begrenzt durch eine ausbaufähige Erschließungsstraße. Im Norden liegt die

Bundesstraße B 426. Im Süden und Westen befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet. Ein Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde gestellt. Das Ergebnis steht noch aus.

Bildausschnitt: Geltungsbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (ohne Maßstab):



Derzeit wird die gesamte Fläche des Geltungsbereiches landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im Nordwesten befindet sich auf einer kleinen Teilbereich Wald.

Luftbild: Derzeitige Nutzung (ohne Maßstab)



Das Gelände nördlich der B 426 fällt von Nordwest nach Südost um ca. 14 m ab. Das Gelände südlich der B 426 weist nur ein geringes Gefälle (ca. 2 m) in Richtung Mömling auf.

Eine Prüfung alternativer Standorte wurde vorgenommen und liegt der Begründung (s. Anlage 01) bei.

1.2 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Mömlingen ist der genehmigte Flächennutzungsplan mit Rechtskraft vom 28.11.1991 und Änderungen maßgebend.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan sieht im Geltungsbereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Außenbereich vor. Daher ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hainbuche“ zu ändern.

Bildausschnitt: Rechtskräftiger FNP mit Geltungsbereich der Änderung „Hainbuche“



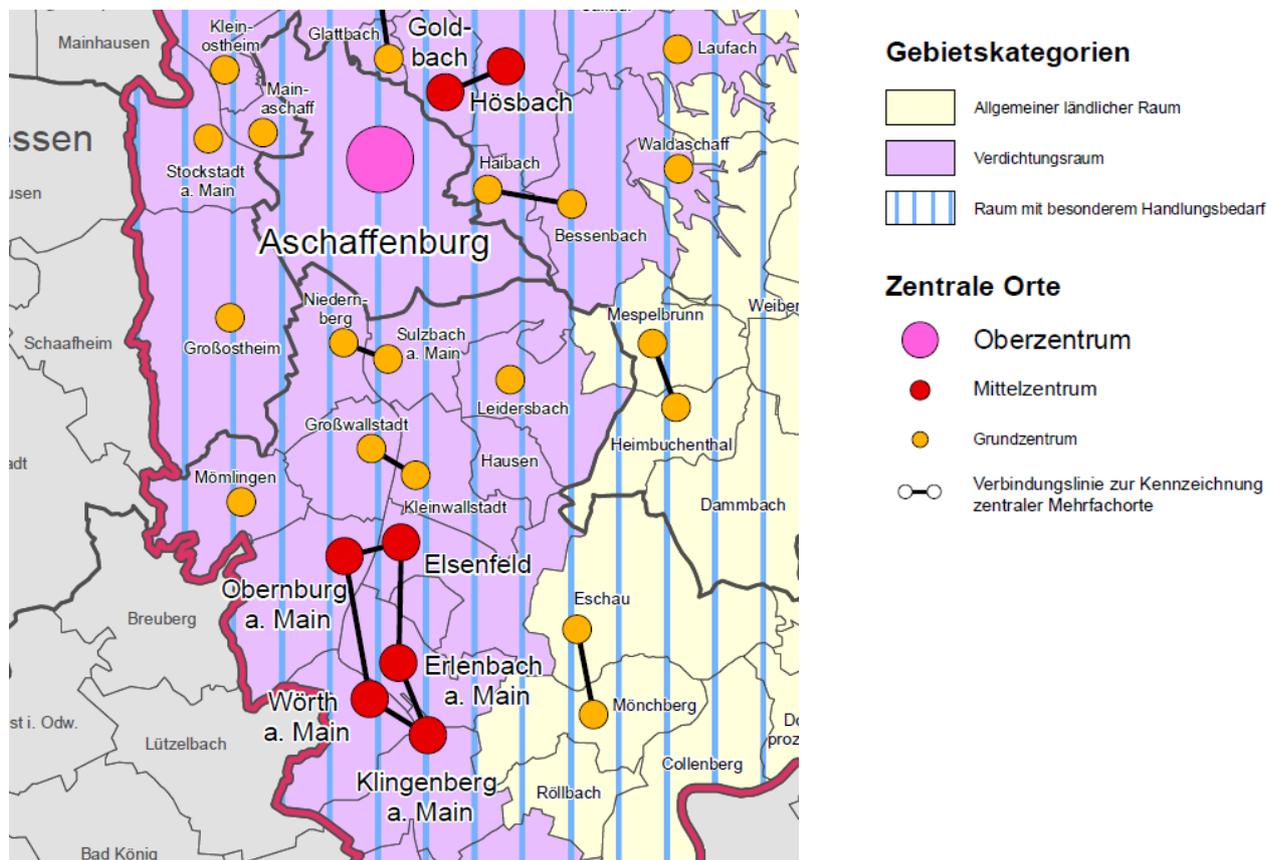
Bildausschnitt: Vorgesehene Änderung FNP



2. Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Mömlingen liegt im Regierungsbezirk Unterfranken in der Planungsregion Bayerischer Untermain (1) entsprechend der Verwaltungsgliederung des Freistaates Bayern.

Bildausschnitt: Regionalplan Bayerischer Untermain (1)



Mömlingen liegt nordwestlich des Mittelzentrums Obernburg a. Main (die Entfernung nach Obernburg beträgt ca. 6 km) und südwestlich des Oberzentrums Aschaffenburg (die Entfernung nach Aschaffenburg beträgt ca. 19 km).

Aschaffenburg, das nächstgelegene wirtschaftlich-kulturelle Zentrum, ist über die Bundesstraße B 426 gut und schnell erreichbar.

Die Entfernung zur Anbindung an die überregionale Verkehrs- und Entwicklungsachse, d. h. die Bundesautobahn BAB A3 Frankfurt – Würzburg, beträgt über die Anschlussstelle AS Stockstadt a. Main ca. 26 km.

Die nächste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den Buslinienverkehr an den ca. 7 km entfernten Bahnhof der Deutschen Bahn in Obernburg.

Die Gemeinde Mömlingen stellt eine typische Pendlergemeinde für die Mittelzentren Obernburg a. Main, Elsenfeld, Wörth a. Main, Erlenbach a. Main, Klingenberg a. Main und das Oberzentrum Aschaffenburg dar. Es besteht ein Arbeitsplatzdefizit.

Dem Regionalplan Bayerischer Untermain (1) sind folgende relevante umweltbezogene Planungsziele zu entnehmen (Stand 28.08.2020):

Die Gemeinde Mömlingen ist als Verdichtungsraum ausgewiesen.

- *Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll als Siedlungs- und Wirtschaftsschwerpunkt der Region weiter gestärkt werden und damit zugleich der Entwicklung der gesamten Region dienen (2.2.1, Z01).*
- *Der Verdichtungsraum soll als High-Tech-Standort weiter ausgebaut werden (2.2.1, Z02)*
- *Es ist anzustreben, dass das Arbeitsplatzangebot gesichert, strukturell verbessert und vor allem im Dienstleistungsbereich erweitert wird (2.2.1, G03).*
- *Die im Verdichtungsraum vorhandenen Waldflächen sollen in ihrem Bestand gesichert und nach Möglichkeit erweitert werden (2.2.1, Z05)*
- *Der Verdichtungsraum Aschaffenburg soll weiterhin Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit innerhalb der Region sein (3.1.1, Z01).*
- *Im Verdichtungsraum Aschaffenburg ist darauf hinzuwirken, dass Industrie- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der funktionalen Zuordnung gegenüber Wohn- und Freizeitgebieten abgegrenzt werden. Dabei ist es Aufgabe von Grün- und Freiflächen, zur Auflockerung der Bebauung beizutragen, die räumliche Qualität zu steigern sowie Umweltbeeinträchtigungen zu mindern (3.1.4., G02).*
- *Bei der Ausweisung von Sondergebieten zur Errichtung von Einzelhandelsgroßprojekten ist besonders auf die Gestaltung des Ortsbildes sowie auf Natur und Landschaft zu achten (3.1.4, Z04).*

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes (GE) und des Sonstigen Sondergebietes (SO) „Hainbuche“ wird der Ort für Gewerbebetriebe attraktiver gestaltet und gestärkt. Die Ausweisung dient insbesondere dem Erhalt bestehender und der Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie der innerörtlichen Versorgung. Die Lage der Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße B 426 macht diese für Gewerbetreibende sehr interessant.

Das Erfordernis neuer Gewerbeflächen begründet sich auf konkrete Nutzeranfragen nach kleineren und größeren Gewerbegrundstücken. Zurzeit gibt es kaum noch unbebaute, erschlossene Gewerbegrundstücke innerhalb der Gemeinde Mömlingen. Für ein unbebautes Grundstück läuft derzeit noch ein Baugenehmigungsverfahren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient als rechtliche Grundlage für die geordnete Bebauung des gesamten Geltungsbereiches.

Damit wird den Grundsätzen der Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Bebauung sowie der Verdichtung bestehender Gewerbeflächen als Vorgabe des Regionalplanes Folge geleistet.

Durch die durchgehende Randeingrünung an den straßenabgewandten Grundstücksseiten wird eine weitere Vorgabe des Regionalplanes erfüllt.

3. Erschließung

Die Erschließungsplanung für den vorliegenden Bebauungsplan wird im Anschluss an das Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Die für die Erschließung des Baugebietes maßgebenden Versorgungsträger sind rechtzeitig in die Erschließungsplanung einzubeziehen.

3.1 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes GE erfolgt durch einen Anschluss an die Straße „Am Schlaggraben“. Diese ist bereits durch eine Zufahrt an die Bundesstraße B 426 angeschlossen. Der Verkehr im neuen Gewerbegebiet GE wird im Einbahnverkehr geregelt.

Die Verkehrsanbindung des Sonstige Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel- und Fachmarkt“ ist durch eine vorhandene aber noch ausbaufähige Zufahrt von der Bundesstraße B 426 sichergestellt.

Die Festlegung der Gestaltung der Oberflächen wird im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht vorgenommen. Hierdurch verbleibt ein Spielraum für die Erschließungsplanung, insbesondere in gestalterischer Hinsicht.

Der zur Verfügung stehende öffentliche Verkehrsraum ist entsprechend der zu erwartenden Verkehrsbelastung ausreichend groß bemessen:

- Erschließungsstraße: b = 5.0 m, 5.5 m bzw. 6.0 m
- Gehwege: b = 1.5 m

PKW-Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nach den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Mömlingen nachzuweisen.

3.2 Wasserversorgung

Die Ortslage Mömlingen ist an das Versorgungsnetz des Abwasserverbandes Main-Mömlingen-Elsava (AMME) angeschlossen, der die Wasserversorgung sicherstellt.

(Druckmessungen werden nachgereicht.)

Das Gewerbegebiet GE wird durch eine neue Ringleitung mit Anschluss an die bestehende Leitung in der Straße „Am Schlaggraben“ mit Trinkwasser versorgt. Das Sonstige Sondergebiet SO wird ebenfalls über eine neue Ringleitung mit Anschluss an die bestehende Leitung in der B 426 an die Trinkwasserversorgung angebunden.

3.3 Kanalisation

Die Gemeinde Mömlingen ist an die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Main-Mömlingen-Elsava angeschlossen.

Das Baugebiet ist in die Schmutzfrachtberechnung noch nicht eingerechnet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

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

Der Einbau einer Regenwasserrückhaltung zur Entlastung des Regenwasserkanals und zur möglichen Nutzung des Oberflächenwassers der Dachflächen für die Grünflächenbewässerung oder Brauchwassernutzung wird von der Gemeinde vorgeschrieben. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern.

Sollte eine Versickerung ausgeschlossen sein, wird gesammeltes, überschüssiges Niederschlagswasser über einen Regenwasserkanal bzw. offenen Graben in die Mömling eingeleitet.

3.4 Abfallentsorgung

Die Beseitigung der entstehenden Haus- und Sonderabfälle wird durch die Satzung des Landkreises Miltenberg geregelt. Die Entsorgung übernimmt der Landkreis Miltenberg.

3.5 Energieversorgung

Die Gemeinde Mömlingen ist an das Energieversorgungsunternehmen „Bayernwerk“ angeschlossen.

Die Stromversorgung wie auch die Ausstattung des Plangebietes mit den erforderlichen Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung werden durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen geplant und errichtet.

Für die Energie- und Telekommunikationsmedien ist bei der Erschließungsplanung eine ausreichend große Fläche vorzusehen.

Der zuständige Versorgungsträger ist in die Erschließungsplanung einzubinden.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen.

4. Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich:

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche nördlich der B 426 wird in Anlehnung an das benachbarte Gewerbegebiet „Hinter dem Schlaggraben“ ebenfalls als Gewerbegebiet GE gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsticht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Flächen südlich der B 426 werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel- und Fachmarkt“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Dem Sonstigen Sondergebiet „Lebensmittel- und Fachmarkt“ wird der immissionsrechtliche Schutzgrad eines Gewerbegebietes (GE) zugewiesen.

Zahl der Vollgeschosse

Analog des benachbarten Gewerbegebietes und unter Berücksichtigung des vorhanden Geländegefälles wird auch hier die Zahl der Vollgeschosse wie folgt festgelegt:

GE III Vollgeschosse

SO II Vollgeschosse

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich auf die Obergrenzt lt. § 17 BauNVO mit **0,8** festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen, die von der Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

GE **2,4**

SO **1,6**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die ausgewiesene Baugrenze festgesetzt. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sowie Flächen, die von der Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt.

Höhe der Gebäude

Die Wandhöhe (WH) der Bauteile wird wie folgt festgelegt:

Gewerbegebiet (GE): WH talseitig max. 10.0 m

Sonstiges Sondergebiet (SO): WH max. 10.0 m

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

Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet SO ist zur innerörtlichen Versorgung ein Lebensmittelmarkt und ein Fachmarkt angedacht. Um eine größere Planungsfreiheit zur Errichtung solcher Märkte wie auch zur Errichtung von gewerblichen Betrieben zu gewährleisten, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Gebäudelänge von 50 m darf im gesamten Geltungsbereich überschritten werden.

Die Abstandsvorschriften des § 6 BayBO bleiben unberührt.

Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

Die Bauverbotszone von 20 Metern zum äußersten Fahrbahnrand der Bundesstraße B 426 wird durch das Bundesfernstraßengesetz definiert. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Die Nutzung dieser Fläche im GE sieht einen 6 Meter breiten privaten Grünstreifen vor, welcher mit einer Baumreihe bepflanzt werden soll. Die verbleibende Restfläche kann als Fläche für Stellplätze (ohne Überdachung) genutzt werden.

Im Sonstigen Sondergebiet SO ist für die Nutzung dieser Fläche eine private Erschließungsstraße mit Stellplätzen vorgesehen.

Mit Blick auf den stetig voranschreitenden Klimawandel und die kontinuierlichen Flächenversiegelung wird in der Bauleitplanung großes Potential gesehen, den neuen Bedingungen, wie fortlaufend sinkenden Grundwasserständen, heftigeren Regenfällen und dem Verlust von Grünflächen, entgegenwirken zu können.

Zum vorsorgenden Schutz von Boden und Grundwasser sowie zum Schutz der baulichen Anlagen vor den Folgen dieser Naturgefahren werden aus wasserwirtschaftlicher Sicht die planungsrechtlichen Festsetzungen 1.9 bis 1.14 getroffen:

Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Hochwasser bzw. Starkregen

Schutz vor Hochwasserschäden:

Der festgesetzte Hochwasserspiegel HQ 100 der Mömling liegt im Planbereich bei ca. 134,90 m ü. NN.. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

Zum Schutz vor ansteigendem Hochwasser ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses aller Gebäude im Sonstigen Sondergebiet SO mindestens 50 cm über HQ100 (= 134,90 m ü.NN) und 50 cm über Gelände festzulegen.

Gebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und auftriebsicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen etc.)

Schutz vor Schäden durch Starkregen:

Das Gewerbegebiet GE weist ein mittleres Gefälle von Nordwest nach Südost auf. Zum Schutz vor Schäden aus wild abfließendem Hochwasser wurde im Bebauungsplan ein wasserrechtlicher Schutzstreifen mit einer Breite von 6 m eingeplant. Dieser ist muldenförmig auszubauen und so zu konzipieren, dass er Hangwasser schadlos um die Bebauung führt und letztendlich in die Mömling entwässert.

Zusätzlich sind geeignete Maßnahmen (Anheben der Fußbodenhöhe, wasserdichte Kelleröffnungen, Lichtschächte etc.) gegen Schäden durch wild abfließendes Wasser aufgrund von Starkregen vom Grundstückseigentümer eigenverantwortlich durchzuführen.

Es ist darauf zu achten, dass Fremdwasser (Quell-, Drän- und Schichtwasser sowie Niederschlagswasser aus Außeneinzugsgebieten) nicht der Kanalisation und somit der Kläranlage zufließt.

An der Westseite des Sonstigen Sondergebietes SO ist ebenfalls ein 2.0 m breiten, wasserwirtschaftlicher Schutzstreifen muldenförmig auszubauen und so zu konzipieren, dass er zufließendes Hangwasser aus dem GE schadlos Richtung Süden in den offenen Graben entlang des Flurweges Flurstücknummer 5540 leitet. Von dort fließt das Oberflächenwasser im offenen Graben bzw. im Regenwasserkanal entlang des Flurweges Flurstücknummer 5084 in die Mömling.

Retentionsraum

Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet von der Mömling wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitgleicher Retentionsraumausgleich nötig.

Im Rahmen der Funktionsgleichheit muss sich die Ausgleichsfläche in ähnlicher Höhenlage bzw. auf dem Wasserspiegelniveau einer ähnlichen Hochwasserjährlichkeit befinden.

Ermittelt wurde ein Verlust an Retentionsraum für das gesamte Bauvorhaben von ca. 120 m³. Der Ausgleich erfolgt nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen entsprechend großen Erdabtrag innerhalb des Geltungsbereich, östlich der geplanten Bebauung auf Flurstücknummer 5602, der Gemarkung Mömlingen.

Die ausgewiesene Fläche „R (Retentionsraum)“ kann je nach Aushubtiefe maximal ca. 210 m³ Wasser aufnehmen um einen natürlichen Abfluss zu gewährleisten.

Eine Darstellung der Lage der Ausgleichsflächen erfolgt im Planteil des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Retentionsraum“.

Die entsprechenden Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

Stellplätze

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.

Schutzgut Boden

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

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. 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 1997 sowie DepÄV) maßgeblich und die Abnehmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorerkundungsmaßnahmen.

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.

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

Grundwasserschutz

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.

Gründungstiefen:

Die Grundwasserstände befinden sich im Geltungsbereich auf einer Höhe zwischen 134 m ü. NN (SO) und 140 m ü. NN (GE 1) und sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. In Bezug auf die Gründungstiefen sind die Festlegungen der aktuell gültigen Schutzgebietsverordnung der Gemeinde Mömlingen zu beachten.

Oberflächenbefestigung

Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung der Stellplätze und der Zuwegung vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hier ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.

Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken.

Zur Förderung des Grünanteils und somit der Aufnahme von Niederschlagswasser sind sämtliche Fläche, welche nicht für die Zuwegung oder für Stellplätze benötigt werden zu begrünen.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen.

Im gesamten Geltungsbereich unterliegt dieses Niederschlagswasser einer Einleitbeschränkung in den Regenwasserkanal. Es ist zur Entlastung des Regenwasserkanals in einem Regenwasserrückhalt (z.B. Rückhaltebecken, Zisterne) vom Grundstückseigentümer zu speichern, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung nutzen zu können. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern. Dabei wird einer breitflächigen Versickerung über den gewachsenen Boden in das Grundwasser einer Einleitung in ein Oberflächengewässer Vorzug gegeben. Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102), der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) 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 NWFreiV bzw. die TRENOG nicht greifen, wäre eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen bedarf vor der Einleitung in den Regenwasserkanal einer qualitativen Vorbehandlung durch den Grundstückseigentümer.

4.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachform

Für das gesamte Plangebiet sind zulässig: Flachdach, Pultdach, Satteldach

Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von 2 – 25° festgesetzt.

Gründach

Eine Aufnahme von Gründächern in die Bauleitplanung ist ein weiterer Punkt zur Anpassung an den Klimawandel. Neben dem ökologischen Ausgleich, der Dämm- und Kühlwirkung und einigen weiteren Vorteilen ist die Regenwasserspeicherung aus wasserwirtschaftlicher Sicht nennenswert. Abhängig von der Niederschlagsintensität und –dauer kann ein beträchtlicher Teil des Wassers im Gründachaufbau gespeichert werden und wieder verdunsten. Der Abfluss des überschüssigen Wassers wird somit verzögert und gedämpft, was die Siedlungsentwässerung, die Fließgewässer und auch die Kläranlagen entlastet. Darüber hinaus kann sich für den Bauherrn aufgrund der gesplitteten Abwassergebühr eine finanzielle Entlastung ergeben. Aus vorgenannten Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich zu fördern, sind Flachdachgebäude mit geringer Spannweite der Tragkonstruktion (untergeordnete Bauteile z.B. Verwaltungsgebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.) extensiv zu begrünen.

Betriebswohnung

Es ist max. eine Wohnung bis max. 145 m² Wohnfläche innerhalb eines Betriebsgebäudes pro Bauplatznummer zulässig.

Einfriedung

Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 lässt Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2.0 m verkehrsfrei zu. Um einer „Einhausung“ entlang der Erschließungsstraßen entgegenzuwirken, wird festgesetzt, dass die maximale Höhe von Einfriedungen straßenseitig 1.20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal 2.0 m beträgt.

Zudem müssen Zäune über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Werbeanlagen

In der Bauverbotszone sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Werbeflächengröße von 10 m² zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 10 m, bezogen auf die Höhe der dazugehörigen Erschließungsstraße in Grundstücksmitte nicht überschritten werden.

Abstandsflächen

Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO.

4.3 Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Bezüglich artenschutzrechtlicher Belange wird auf die Begründung zur Grünordnungsplanung und den Umweltbericht durch das Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022) verwiesen, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlage 4 - 6 beiliegt.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum internen und externen Ausgleich.

4.4 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserschutzgebiet WSG III

Nahezu der gesamte Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet WSG III der Gemeinde Mömlingen.

Zum Schutz der Trinkwassergewinnung sind die Festlegungen der aktuell gültigen Schutzgebietsverordnung der Gemeinde Mömlingen zu beachten.

Überschwemmungsgebiet

Die südlichen Teilflächen der Flurstücknummern 5600, 5601 und 5602 liegen bis zu einer Breite von ca. 10 m im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Mömling. Zum Schutz der baulichen Anlagen vor Hochwasser wurde die planungsrechtliche Festsetzung „1.8 Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Hochwasser bzw. Starkregen“ getroffen.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Um die Auswirkungen der Bauverbots- und Baubeschränkungszone für künftige Bewerber nicht aus dem Blick zu verlieren, wurden diese zur Erläuterung aus dem Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtliche wie folgt übernommen:

1. Längs der Bundesfernstraßen dürfen nicht errichtet werden:

Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Innerhalb der Baubeschränkungszone zur Bundesfernstraße B 426 (40 m Abstand vom Fahrbahnrand) bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind.

Innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone dürfen keine Außenwerbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße beeinträchtigen könnten (§ 9 Abs. 1 und 2 FStrG).

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die Flächen im Geltungsbereich sind noch nicht vollständig im Eigentum der Gemeinde Mömlingen und werden im Verlauf des Verfahrens von der Gemeinde erworben. Entsprechende Grunderwerbsverhandlungen sind derzeit anhängig.

6. Brandschutz

Auf Grundlage der technischen Regeln zur Wasserversorgung Rohrnetz/Löschwasser (Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008) stellt die Gemeinde über das vorhandene Trinkwassernetz eine Mindestlöschwassermenge von 96 m³/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden zur Verfügung. Im Baugebiet wird eine ausreichende Anzahl von Hydranten angeordnet.

(Dem Gewerbegebiet werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf für mehr als ein Vollgeschoss und einer GFZ zwischen 1 und 2,4 sowie eine kleine Brandausbreitung zugewiesen.)

Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und die einschlägige DIN Norm 4066 "Feuerwehrzeichen" wird hingewiesen.

Die verfügbare Löschwassermenge am Hydrant beträgt nach Angabe des AMME ##, # l/s, sodass der erforderliche Löschwasserbedarf mit 96 m³/h sichergestellt ist (s. Anlage 7 Messprotokolle – diese werden zur öffentlichen Auslegung nachgereicht).

Für das Sonstige Sondergebiet SO kann zusätzlich aus der Mömling, welche in einem Abstand von ca. 300 m südöstlich verläuft, Löschwasser herangezogen werden.

Bei höheren Anforderungen an die Löschwasserversorgung sind diese durch die einzelnen Betriebe durch geeignete Maßnahmen sicher zu stellen.

Anlagen:

- 1 Alternativenprüfung, Büro Johann und Eck, Bürgstadt (27.05.2021)
- 2 Hydrogeologisches Gutachten, Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Gießen (November 2021)
- 3 Geotechnisches Gutachten, Dipl.-Geol. J. Brehm GmbH, Großostheim (21.12.2021)
- 4 Begründung zur Grünordnungsplanung, Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022)
- 5 Plan zur Grünordnungsplanung, Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022)
- 6 Umweltbericht, Büro Martin Beil, Würzburg (Februar 2022)
- 7 Messprotokolle zur Durchflussmessung, AMME (werden nachgereicht)

7. Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss: 07.06.2021

Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: 18.06.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 14.03.2022 – 08.04.2022

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:

Anschreiben: _____.____ Frist: 07.03.2022 – 01.04.2022

Auslegungsbeschluss: _____.____

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____.____

Beteiligung der Öffentlichkeit

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____.____ – _____.____

Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: _____.____

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: _____.____ Frist: _____.____ - _____.____

Satzungsbeschluss: _____.____

Bekanntmachung: _____.____

Aufgestellt: JB
Bürgstadt, 27.05.2021

Mömlingen, 27.05.2021

.....
Johann und ECK
Architekten – Ingenieure GbR
Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....
Gemeinde Mömlingen
Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister