



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70
63853 Mömlingen
Landkreis Miltenberg

**Aufstellung
des Bebauungsplans „Hainbuche“**

ENTWURF

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 Entwässerung
 - 3.3.1 Schmutzwasser
 - 3.3.2 Niederschlagswasser (Verkehrs- und Dachflächen)
 - 3.3.3 Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen
- 3.4 Abfallentsorgung
- 3.5 Energieversorgung und Straßenbeleuchtung
- 3.6 Telekommunikation

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

5. Bodenordnende Maßnahmen

6. Immissionsschutz

- 6.1 Schallimmissionsprognose Verkehr
- 6.2 Geräuschkontingentierung

7. Brandschutz

8. Anlagen

9. 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. 48.270 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, 5603, 5603/1, 5603/2, 5608, 5609, 6470, 6470/1, 6490, 6472, 10413, 6504, 6505, 6510/2, 6520/3, 6520/4, 6520/1 und 6520/21.

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet GE:	24.843 m ²
Sondergebiet SO:	8.870 m ²
Private Grünfläche	4.010 m ²
Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche	10.547 m ²

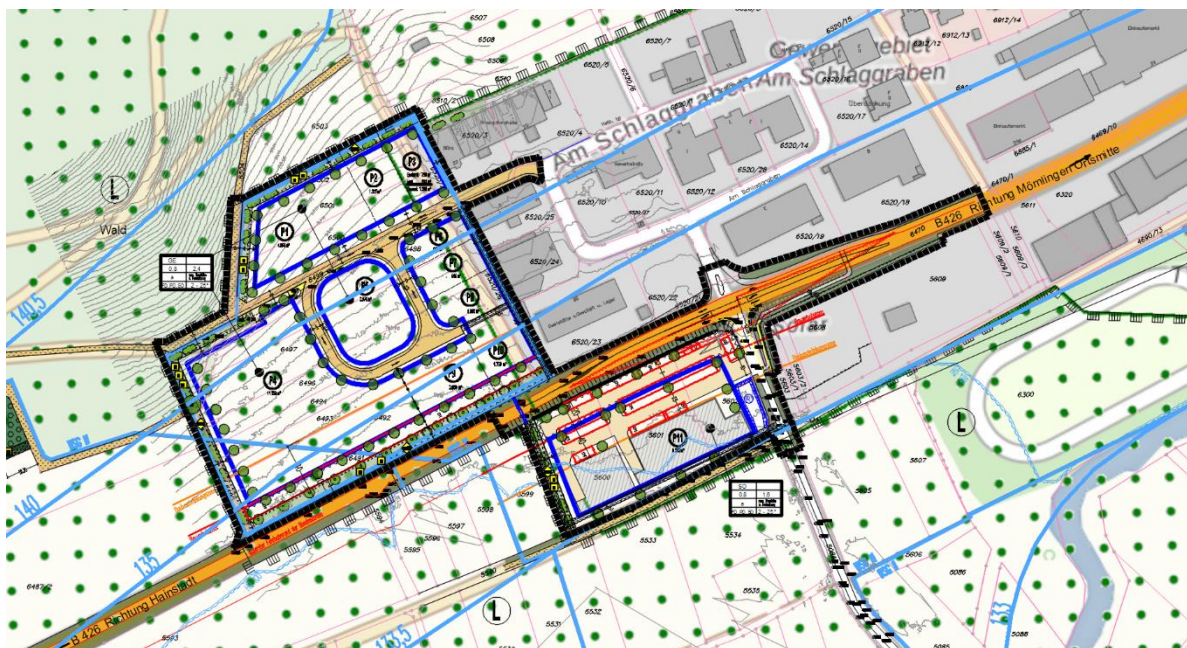
Das Gewerbegebiet GE schließt im Osten an den Bebauungsplan „Hinter dem Schlaggraben“ an und ersetzt diesen in Teilbereichen. Südlich wird das neue Gewerbegebiet von der Bundesstraße B 426 begrenzt. Im Westen und Norden befinden sich Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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.

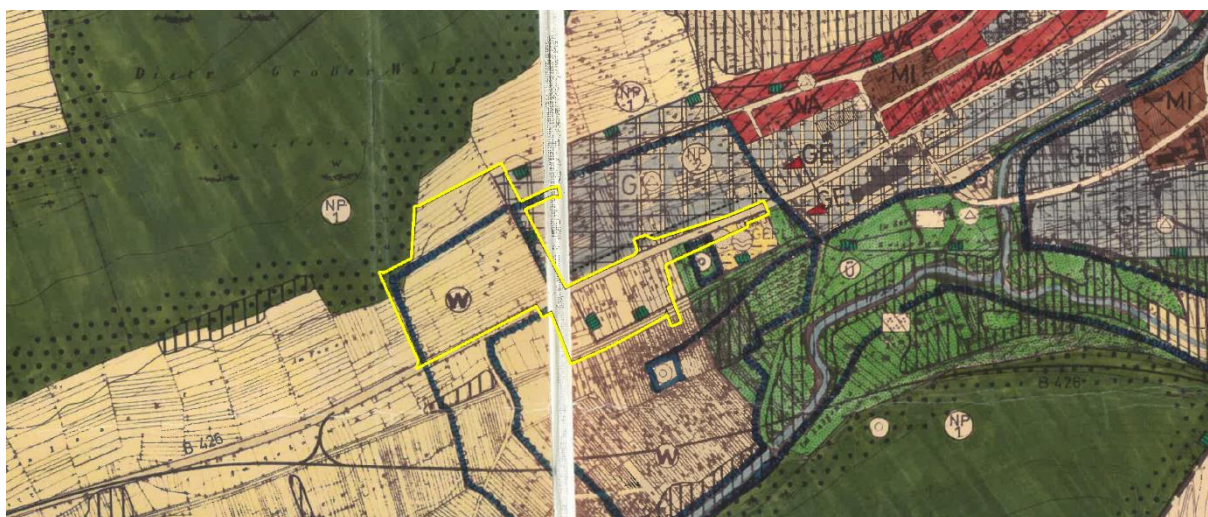
Eine Prüfung alternativer Standorte wurde vorgenommen und liegt der Begründung (s. Anlage 1) bei.

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“



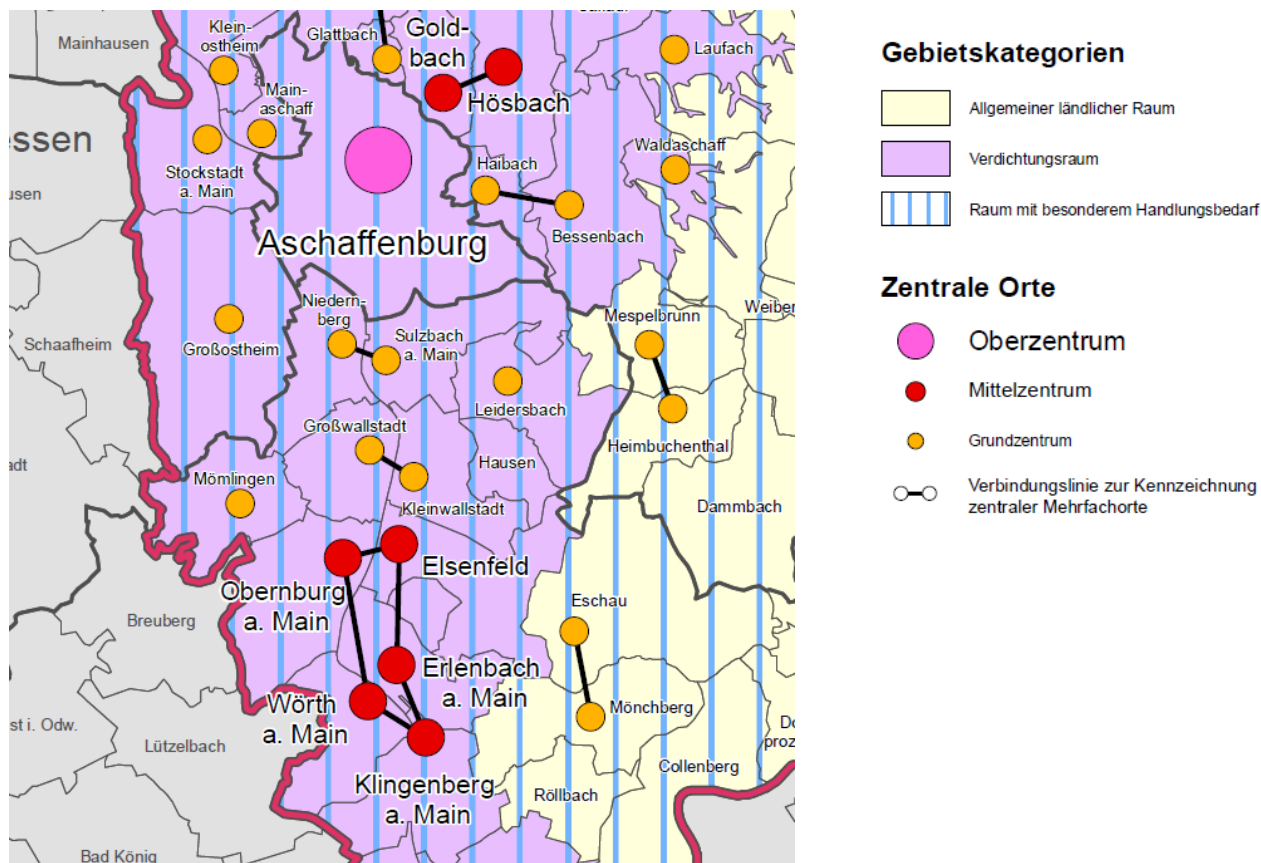
Bildausschnitt: Vorgesehene Änderung FNP



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.

Gem. Ziel 5.3.2 (Lage in der Gemeinde) LEP hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. Eine Prüfung alternativer Standorte schließt eine innerörtliche Ausweisung aufgrund fehlender Flächenpotentiale aus. Alle alternativen Standorte befinden sich in Randlagen des Gemeindegebietes (s. Anlage 1).

In städtebaulichen Randlagen ist eine fußläufige Erreichbarkeit nicht erforderlich, wohl aber – zur Sicherstellung der Erreichbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV).

Die nächste ÖPNV-Verbindung (Bushaltestelle „Gewerbegebiet“) ist südlich der B 426 über einen unasphaltierten Feldweg nach rd. 430 m Fußweg vom Standort zu erreichen und wird ortsüblich angefahren. Um die Gegenrichtung zu nutzen, ist eine Querung der B 426 notwendig. Gewisse Wohnanteile nördlich der B 426 in der Wendelinusstraße können ab rd. 350 m fußläufig erreicht werden. Auch hierzu ist jedoch eine Querung der B 426 notwendig. Südlich der B 426 befinden sich weitere Wohngebiete ab rd. 600 m Fußweg in der Sudetenstraße. Querungshilfen bestehen derzeit weder am Standort selbst noch an der Bushaltestelle „Gewerbegebiet“. Bei einer Verkehrsmenge von durchschnittlich 6.209 Kfz/Tag (Quelle: BAYSIS Verkehrsmengen 2015) ist ein gefahrloser Seitenwechsel ohne Querungshilfe nicht jederzeit möglich.

Um die Mindestanforderung, eine ortsübliche Anbindung an den ÖPNV, zu erfüllen, ist auf geeignete Weise eine verkehrssichere Querung der B 426 neu einzurichten. Zudem wird erwogen, eine zusätzliche ÖPNV-Haltestelle einzuplanen. Die Zuwegung zur ÖPNV-Haltestelle erfolgt über einen befestigten neuen Fußweg südlich der B 426.

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

In Anbetracht der gegenständlichen Planung wurde im September 2022 eine verkehrstechnische Untersuchung zur Anbindung der geplanten Gewerbegebietserweiterung „Hainbuche“ an die B 426 in Mömlingen durchgeführt. Zur Abschätzung der verkehrlichen Wirkung wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen ermittelt und Leistungsfähigkeitsnachweise für den Bestand und die Planfälle mit GE-Erweiterung durchgeführt. Insgesamt ist festzuhalten, dass die vorfahrtsrechtlich geregelte Kreuzung auch mit GE-Erweiterung leistungsfähig betrieben werden kann. Die Errichtung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrs sind rechnerisch nicht erforderlich (s. Anlage 10).

Die Verkehrsanbindung des Gewerbegebietes GE erfolgt durch einen Anschluss an die Straße „Am Schlaggraben“. Das Baugebiet „Hinter dem Schlaggraben“ wird über einen vorhandenen Knotenpunkt 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. Der gegenwärtig vorhandene Straßenbestand ist hierfür aber nicht geeignet. Der Anschlussbereich ist verkehrsgerecht auszubauen. Der Planung wird neben der vorhandenen Verkehrsbelastung auch der zusätzliche Verkehr zum Sondergebiet zugrunde gelegt. Die Fahrgeometrie des Einmündungsbereiches muss das Abbiegen von Schwerlastverkehr bei gleichzeitig am Fahrbahnrand der B 426 wartenden einbiegenden Fahr-

zeugen gewährleisten. Auch die Fahrbahn dieser neuen Ortsstraße ist entsprechend breit auszuführen (zumindest bis zur Zufahrt zum Sondergebiet). Der bestehende Anschluss dieses Weges ist auch hinsichtlich der Gradienten zu verbessern.

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 wird über eine eigene Trinkwasserversorgung durch den Tiefbrunnen 5 versorgt. Für die technische Betriebsführung ist der Zweckverband AMME, Abwasserverband Main Mömling Elsave in Erlenbach verantwortlich. Die Wasserversorgung ist sichergestellt. Druckmessungen wurden als Anlage der Begründung angefügt.

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 Entwässerung

Der Begründung liegt ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Weber-Ingenieure, Darmstadt vom 04.11.2022 bei (s. Anlage 9).

Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beiseitigen.

Für den Regenwasser- und den Schmutzwasserkanal sind aufgrund der Lage des Geltungsbereichs im Trinkwasserschutzgebiet doppelwandige Rohre mit Leckortung zu verwenden.

3.3.1 Schmutzwasser

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

Das Baugebiet ist in die Schmutzfrachtberechnung noch nicht eingerechnet.

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

Das Schmutzwasser des Gewerbegebietes schließt an den vorhandenen Schmutzwasserkanal des Gewerbegebietes „Am Schlaggraben“ sowie an die vorhandene Schmutzwasserleitung nördlich entlang der B 426 an.

Das Schmutzwasser aus dem Sondergebiet schließt mittels einer Druckleitung an den bestehenden Kanal, nördlich entlang der B426 an.

3.3.2 Niederschlagswasser (Verkehrs- und Dachflächen)

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrs- und Dachflächen wird im Gewerbegebiet in einem Regenwasserkanal gesammelt und am östlichen Rand des Geltungsbereichs Richtung Süden geleitet. Von dort fließt das Wasser verrohrt unter der B 426 in den Geltungsbereich des Sondergebietes mit dem Ziel in die Mömling eingeleitet zu werden.

Um das Regenwasser nicht in den Überschwemmungsbereich des HQ100 einfließen zu lassen, wird es verrohrt am westlichen und südlichen Randbereich des Sondergebietes sowie entlang des Wirtschaftsweges Flurnr. 5084 Richtung Mömling abgeführt, wo es eingeleitet wird.

Die Dachflächen des gesamten Geltungsbereichs sind direkt an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Der Anschluss der Verkehrsflächen erfolgt erst nach einer qualitativen Regenwasservorbehandlung an den Regenwasserkanal.

Zur Entlastung des Regenwasserkanals unterliegt anfallendes Niederschlagswasser auf privaten Baufeldern einer Einleitbeschränkung von 20 l/s*ha in den Regenwasserkanal. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Das abgeleitete Niederschlagswasser ist in einem Rückhalteraum (bspw. Zisterne, Rückhaltebecken) vom Grundstückseigentümer zu speichern. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann zur Bewässerung privater Grünflächen genutzt werden.

Das erlaubnisfreie Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser ist aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser darf somit aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht versickert werden.

3.3.3 Niederschlagswasser aus Starkregenereignissen

Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurden die Entwässerungsgräben zur Aufnahme von Starkregen für das Gewerbegebiet neu dimensioniert. Die Auslegung wurde für einen 100-jährlichen Blockregen mit einer Dauer von einer Stunde durchgeführt.

Aufgrund des deutlichen Abflussweges entlang der östlichen Grenze des Gewerbegebietes wurde ebenso ein zusätzlicher Graben am östlichen Rand des nördlichen Geltungsbereichs aufgenommen. Die Breiten der Entwässerungsgräben variieren zwischen 1.25 m und 3.65 m, je nach Zufluss des Starkregens. Die Unterquerungen der Straßen „Am Schlaggraben“, „Ringstraße“ im GE sowie der Bundesstraße B 426 wurden berechnet und verschiedene vordimensionierte Varianten können zur Ausführung kommen.

Das im parallelen Graben zur B 426 gesammelte Niederschlagswasser aus Starkregen entwässert über eine Unterquerung der B 426 in das gemeindeeigene Flurstück, Flst.Nr. 5596 in den Hochwasserbereich.

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.

3.6 Telekommunikation

Um notwendige Aufwendungen möglichst gering zu halten, ist die Planung frühzeitig mit der Telekom abzustimmen.

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.

Zum Schutz des vorhandenen Einzelhandels im Altort wird zusätzlich festgesetzt, dass Einzelhandelsgeschäfte nur als Ergänzung zu einem anderen (Haupt-) Gewerbe und mit max. 100 m² zulässig sind (z. B. Werkverkauf). Die Ansiedlung von sich mit dem Altort überschneidenden Sortimenten ist unzulässig.

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

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment und einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1200 m² sowie der Unterbringung eines Fachmarktes mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 800 m².

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

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), Flächen, die von der Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sowie private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken mit denen die Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erst hergestellt wird (Zufahrt eines „Hinterliegergrundstücks“ FI-Nr. 5600) 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), Flächen, die von der Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sowie private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken mit denen die Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erst hergestellt wird (Zufahrt eines „Hinterliegergrundstücks“ FI-Nr. 5600) 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 wurde 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.

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, hefigeren 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 1.6 bis 1.12 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. 134,87 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 (= 134,87 m ü. NN) 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.

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.

Zum Schutz vor Schäden aus wild abfließendem Wasser wurden im Randbereich des Gewerbegebietes wasserrechtliche Schutzstreifen mit einer Breite von 1.25 bis 3.65 m eingeplant. Diese sind muldenförmig auszubauen, zu begrünen und so zu konzipieren, dass sie Hangwasser schadlos um die Bebauung führen und letztendlich in die gemeindeeigenen Wiesen, südlich der B 426 entwässern.

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. 330 m³. Der Ausgleich erfolgt nach Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg durch einen entsprechend großen Erdabtrag innerhalb des Geltungsbereichs, östlich der geplanten Bebauung auf Flurstücknummer 5602, der Gemarkung Mömlingen.

Die ausgewiesene Fläche „R (Retentionsraum)“ kann je nach Aushubtiefe maximal ca. 330 m³ Wasser aufnehmen um einen natürlichen Abfluss zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung „Retentionsraum“.

Die entsprechenden Berechnungen sind im Rahmen des Bauantrages vorzulegen.

Die Funktionsfähigkeit des Retentionsraums, d. h. der Nachweis, dass wild abfließendes Wasser vom Gewerbegebiet ungehindert unter der B426 abgeleitet wird und nicht in das Becken des Retentionsraums einfließt sondern ungehindert nach Süden Richtung Mömling abfließt und, dass im Falle eines Hochwassers, ansteigendes Wasser ungehindert in das Becken einströmen kann, wird in einem gesamtheitlichen Entwässerungskonzept (s. Anlage 9) nachgewiesen.

Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Pläne zu Stellplätzen, die entlang der Bundesstraße außerhalb der Baugrenze angeordnet werden sollen, sind zur Prüfung und Zustimmung im Einzelfall der Straßenbaubehörde vorzulegen.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt. Pläne zu Stellplätzen, die entlang der Bundesstraße außerhalb der Baugrenze angeordnet werden sollen, sind zur Prüfung und Zustimmung im Einzelfall der Straßenbaubehörde vorzulegen.

Die aktuell geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Mömlingen ist zu beachten.

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 133.5 m ü. NN (SO) und 140 m ü. NN (GE) 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

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 von 20 l/s*ha in den Regenwasserkanal. Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Zur Entlastung des Regenwasserkanals ist das abgeleitete Niederschlagswasser in einem Rückhalteraum (bspw. Zisterne, Rückhaltebecken) vom Grundstückseigentümer zu speichern. Das gespeicherte Niederschlagswasser kann zur Bewässerung privater Grünflächen genutzt werden. Das erlaubnisfreie Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser ist aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser darf somit aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet nicht versickert werden.

Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die aktuell geltenden Regeln der Technik (DWA-M 153, DWA-A 102) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) zu berücksichtigen. Niederschlagswasser von Verkehrsflächen ist grundsätzlich getrennt von Dachflächenwasser abzuleiten und bedarf vor der Einleitung in den Regenwasserkanal einer qualitativen Vorbehandlung (Regenwasserbehandlungsanlage) durch den Grundstückseigentümer. Die Belastungspunktzahl des eingeleiteten Niederschlagswassers darf eine Belastungspunktzahl von B = 19 Punkten (gem. DWA-M 153) nicht überschreiten.

Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu führen. Es sind nur Regenwasserbehandlungsanlagen mit einer DiBT-Zulassung (DWA-M 153 und DWA-A 102 geprüft) zulässig.

Solarenergie

Die Notwendigkeit der Einsparung von Energie und der Verminderung von klimagefährdenden Emissionen stellt die Gemeinden vor die Aufgabe im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Bauleitplanung den energiepolitischen Erfordernissen verstärkt Rechnung zu tragen. Das Ziel 6.2.1 des Landesentwicklungsprogramms (LEP), erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen sowie der Grundsatz 6.2.4, dass für Photovoltaikanlagen möglichst vorbelastete Standorte genutzt werden sollen, werden mit folgender Festsetzung verfolgt:

Auf mindestens 50 % der Dachflächen (im gesamten Geltungsbereich) sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

Blendschutz

Im Sondergebiet sind Stellplätze entlang der Grundstücksgrenze zur Bundesstraße eingeplant. Auch wenn die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße etwas höher liegt als das angrenzende Sondergebiet, ist hier bei Dämmerung und Dunkelheit nicht auszuschließen, dass durch Scheinwerferlicht des Parkverkehrs für die Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße Irritationen oder Blendwirkung entstehen. Um dem entgegenzuwirken, ist hier ein Blendschutz herzustellen. Folgende Festsetzung wird aufgenommen:

Im nordwestlichen Randbereich des Sondergebietes ist ein Blendeschutz in Form eines Zaunes zu errichten. Die Höhe des Blendeschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG

Siehe Ausführungen zu Punkt „6. Immissionsschutz“.

Pflanzgebot

Entlang der Bundesstraße ist im Gewerbegebiet ein privater Pflanzstreifen vorgesehen, für den Einzelbäume mit Standortbindung festgesetzt werden. Bäume und Sträucher gelten ab einem Stammdurchmesser von 8 cm als „Hindernis mit Gefährdung von Fahrzeuginsassen“ im Sinne der RPS. Da hier keine Schutzplanken vorhanden sind, ist ein entsprechend großer Abstand einzuhalten. Bei ebenem Gelände beträgt der notwendige Abstand vom Fahrbahnrand 7.50 m, bei ansteigendem Gelände verringert sich dieser Abstand (s. Bild 3 RPS).

Daher wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Bäume und Büsche mit einem Stammdurchmesser > 8 cm müssen entsprechend der RPS (Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme) zur Bundesstraße einen ausreichend großen Abstand aufweisen, damit keine Gefährdung für Fahrzeuginsassen entsteht.

4.2 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachform

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

Dachneigung

Es wird eine Dachneigung von $2 - 25^\circ$ festgesetzt.

Dacheindeckung

Zum Schutz des Grundwassers vor schädlichen Metallen, wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht die Festsetzung getroffen, dass Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall (Zink, Kupfer, Blei) im gesamten Geltungsbereich unzulässig sind.

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. Aus vorgenannten Gründen wird folgende Festsetzung getroffen:

Um den Oberflächenwasserrückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich zu fördern, sind Verwaltungsgebäude sowie Nebengebäude extensiv zu begrünen. Des Weiteren sind mindestens 15 % aller Dachflächen zu begrünen.

Einfriedung

Durch Einfriedungen darf keine Einschränkung der freizuhaltenden Sichtflächen entstehen (Anschluss neue Ortsstraße zum Sondergebiet). Einfriedungen sind daher nur außerhalb der Sichtflächen zugelassen. Die Art der Einfriedungen ist im Bebauungsplan nicht näher bestimmt. Durch die bauliche Gestaltung der Einfriedungen darf keine Gefährdung für abirrende Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße entstehen. Dies wäre z. B. bei einer Einfriedung im Gewerbegebiet mit massiver Stahl- oder Betonpfosten der Fall. Dies wäre im Einzelfall nach den „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhalte-Systeme (RPS) zu prüfen.

Bei der 20 m-Anbauverbotszone für Hochbauten nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG ist zu berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung der Begriff „Hochbauten“ hier auf die fernstraßenrechtliche Relevanz abzielt. So gelten z. B. auch Pfosten und Einfriedungsmauern als „Hochbauten“ im Sinne des FStrG. (Zäune zählen dagegen nicht dazu.)

Die maximale Höhe von Einfriedungen beträgt 2.0 m (s. verfahrensfreie Einfriedungen Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Eine entsprechende bauordnungsrechtliche Festsetzung wurde aufgenommen.

Werbeanlagen

In der Bauverbotszone sind Werbeanlagen nicht zulässig. Bewegliche Werbeanlagen mit wechselnder Beleuchtung (blitzende oder blinkende Beleuchtung) sind unzulässig. 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 (Oktober und November 2022) verwiesen, welche dem Bebauungsplanverfahren als Anlagen 2 und 3 beiliegen.

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 „1.6 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. Immissionsschutz

6.1 Schallimmissionsprognose Verkehr

Die auf den GE-Flächen im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen sind im schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 22.09.2022 ermittelt (s. Anlage 7). Die Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen werden im Nahbereich der Bundesstraße tagsüber und nachts überschritten. Daneben wirken Gewerbelärmimmissionen auf die Nutzungen ein.

Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die für die Ermittlung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile maßgebenden Außenlärmpegel sind ebenfalls im o. g. Gutachten dokumentiert.

Auf der SO-Fläche sind keine zu schützenden Nutzungen zu erwarten.

6.2 Geräuschkontingentierung

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes wurden für die Gewerbe- und Sondergebietsflächen des Bebauungsplans „Hainbuche“ zulässige Geräuschkontingente so festgelegt, dass bei dessen Ausschöpfung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm durch die Gesamtbelastung (Vorbelastung und Zusatzbelastung durch Plangebiet) an den maßgeblichen Immissionsorten sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden (s. Anlage 8). Bei einer Ausschöpfung durch die Vorbelastung ist durch die Zusatzbelastung keine relevante Pegelerhöhung zu erwarten.

Die für den Tagzeitraum ermittelten Geräuschkontingente stellen für gebietstypische Nutzungen keine Einschränkung dar. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente im Nachtzeitraum ergibt sich durch den Schutzanspruch der Wohnnutzungen in den benachbarten GE-, MI- und WA-Gebieten.

Die Einhaltung des festgesetzten Geräuschkontingents ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro gemäß DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen.

An möglichen zu schützenden Nutzungen im Plangebiet selbst sind auf Grund der ermittelten Geräuschkontingente in der Regel keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Für zu schützende Nutzungen auf den GE-Flächen ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.

7. 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, so dass der erforderliche Löschwasserbedarf mit 96 m³/h sichergestellt ist (s. Anlage Messprotokolle).

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.

8. Anlagen

- 1 Alternativenprüfung, Büro Johann und Eck, Bürgstadt (09.06.2022)
- 2 Umweltbericht, Büro Martin Beil, Würzburg (November 2022)
- 3 Begründung zur Grünordnungsplanung, Büro Martin Beil, Würzburg (Oktober 2022)
- 4 Messprotokolle zur Durchflussmessung, AMME (12.04.2022)
- 5 Hydrogeologisches Gutachten mit Deckschichtenbewertung, Büro für Hydrogeologie und Umwelt GmbH, Gießen (Mai 2022, November 2021))
- 6 Geotechnisches Gutachten, Dipl.-Geol. J. Brehm GmbH, Großostheim (21.12.2021)
- 7 Schallimmissionsprognose Verkehr, Wölfel Engineering GmbH, Höchberg (22.09.2022)
- 8 Geräuschkontingentierung, Wölfel Engineering GmbH, Höchberg (18.07.2022)
- 9 Ganzheitliches Entwässerungskonzept, Weber-Ingenieure GmbH, Darmstadt (04.11.2022)
- 10 Verkehrstechnische Untersuchung, T+T Verkehrsmanagement GmbH, Dreieich (04.11.2022)

9. 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: Mail vom 04.03.2022, 11.45h, 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, 27.05.2021/09.06.2022

Mömlingen, 27.05.2021/09.06.2022

.....

Johann und ECK

Architekten – Ingenieure GbR

Erfstraße 31a, 63927 Bürgstadt

.....

Gemeinde Mömlingen

Siegfried Scholtka, 1. Bürgermeister