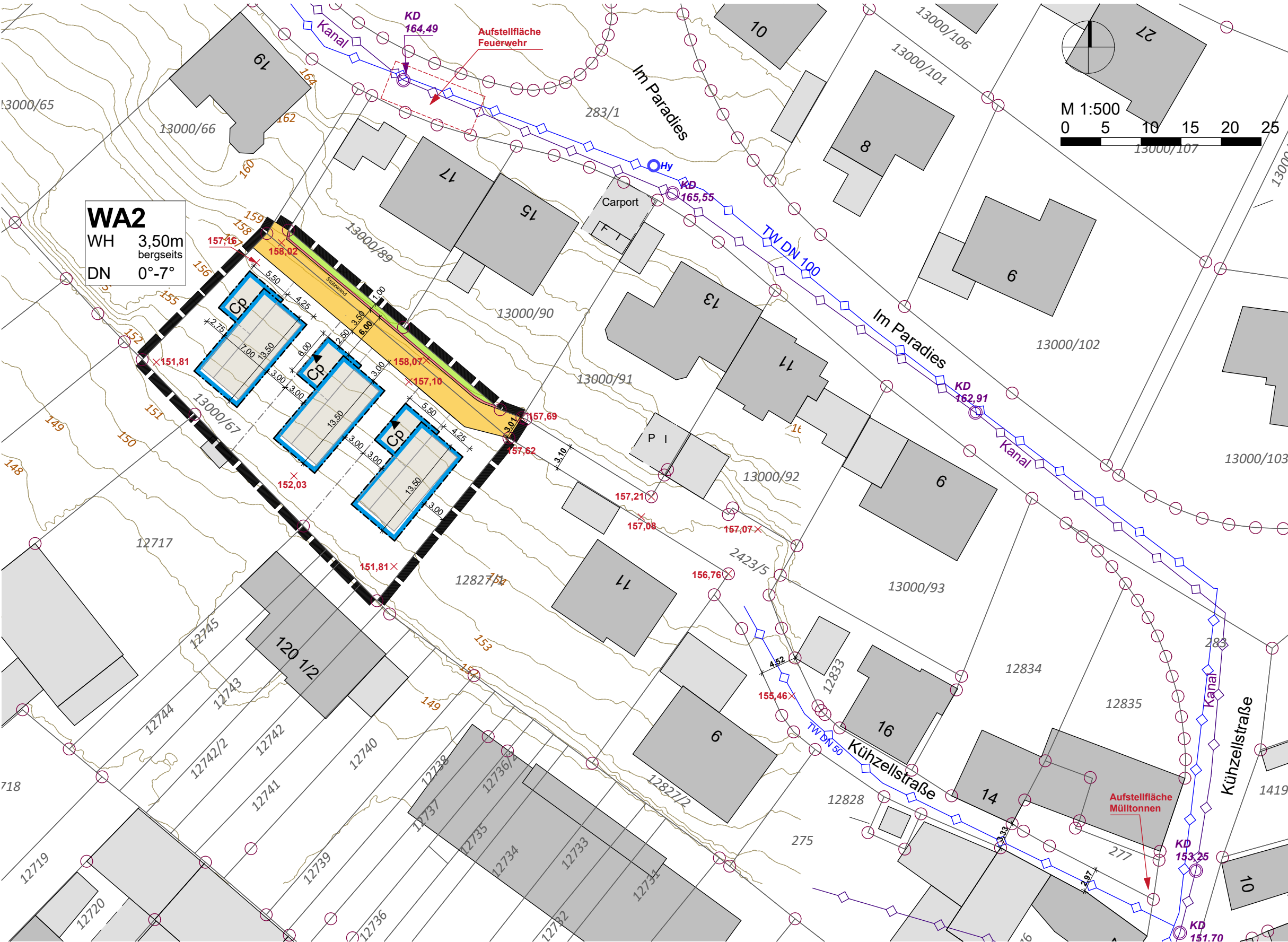
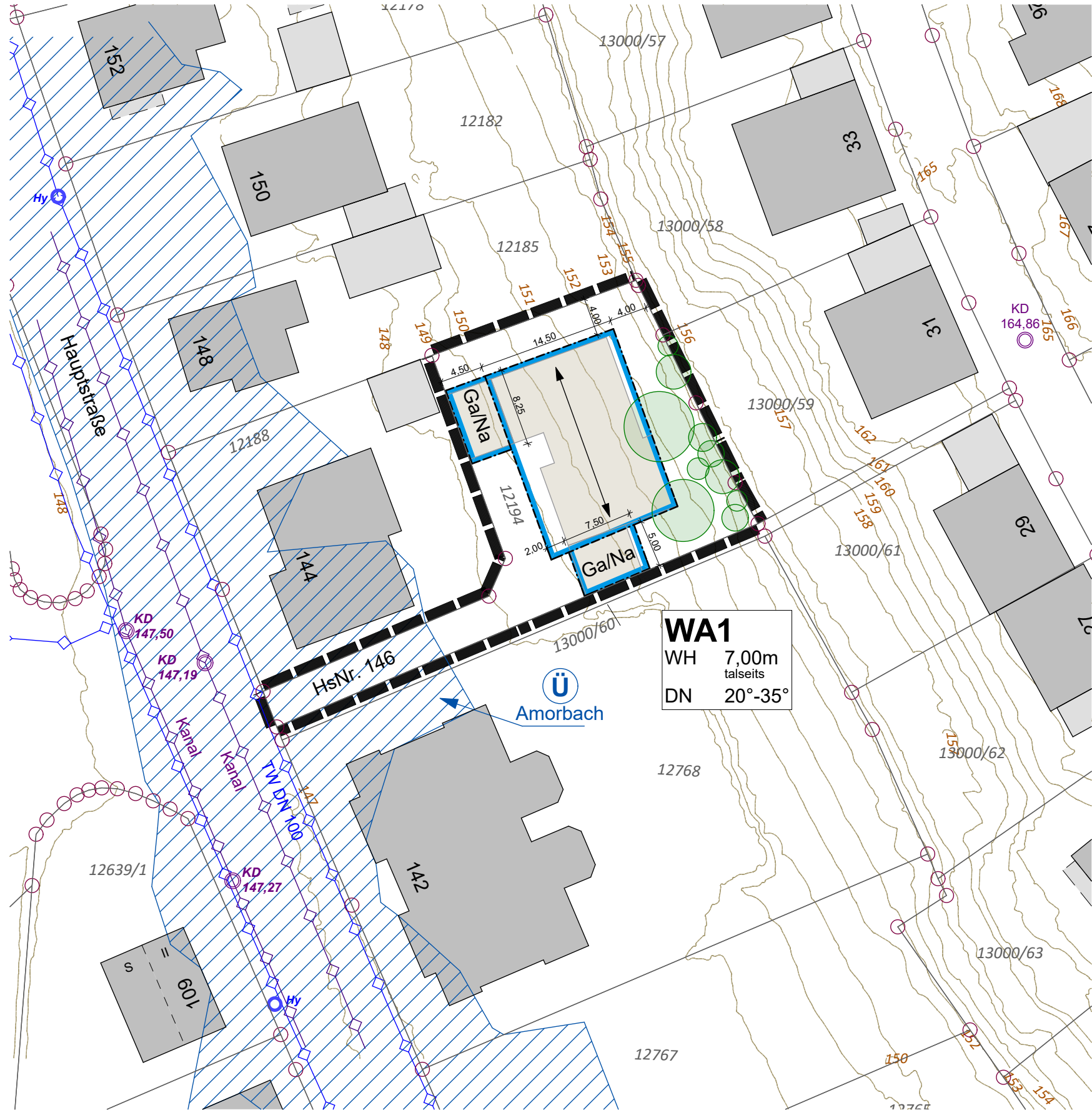




- geplante Grundstücksgrenze
- Baum- und Gehölzbestand aus Luftbild
- Höhenlinien aus Befliegung
- Kanaldeckelhöhen in m NHN
- Geländehöhen in m NHN
- Hydrant
- Bestehende Wasserversorgungsleitung
- Bestehender Abwasserkanal

D Nachrichtliche Übernahmen

- Überschungsungsgebiet**
vorläufig gesichertes Überschungsungsgebiet (HQ100) des Amorbachs vom 19.05.2022 (Ermittlung 11.04.2019).

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse**
Die Zahl der Vollgeschosse entfällt.

- Wandhöhen** (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1: maximal 7,00m talseits über bestehendem Gelände
WA 2: maximal 1 Geschoss mit 3,50m bergseits über Oberkante Straße.

Die zulässige Wandhöhe von Garagen/ Carports beträgt maximal 3,0m auf der Einfahrtsseite.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, der obere Abschluss der Wand oder einer Brüstung.

- GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

- GFZ Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die Festsetzung entfällt.

- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

► Grenzbebauung einseitig

Baugrenze
Verfahrensfreie Bauvorhaben im Sinne von Gartenpavillons bzw. Geräte-/ Abstellhäuschen bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA 1 sind maximal 4 Wohneinheiten zulässig.
Im WA 2 ist je Wohngebäude nur eine Wohneinheit zulässig.

- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrWG)

— Straßenbegrenzungslinie

■ Öffentliche Straßenverkehrsfläche

- Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Öffentliche Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

- Nicht überbaute Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze sind nur zu einem Anteil von 10 % und nicht für Eingrünungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

Auf dem Grundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gem. Pflanzenvorschlagsliste zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Pflanzenvorschlagslisten:
(Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze, Listen nicht abschließend)

Laubbäume:

Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang
Pflanzqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang

Bäume

Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)

Hochstamm-Obstbäume:

Baummanns Renette
Blenheimer Renette
Brettacher
Wallstadter Rosenapfel

Sträucher:

Pflanzqualität: Ballenware, Größe je nach Art, jedoch Mindesthöhe 60 cm.

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Euonymus europaea
Lonicera xylosteum
Hohlelärche
Ribes rubrum
Ribes ovacrispa

Roter Hartriegel
Haselnuss
Eingrifflicher Weißdorn
Europ. Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Rote Johannisbeere
Stachelbeere

Rosa canina
Rubus fruticosus
Rubus idaeus
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hunds-Rose
Brombeere
Himbeere
Sal-Weide
Schwarzer
Schneeball

- Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.
Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Brauchwassernutzung bzw. die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Speichereinrichtungen muss mindestens 50 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Flachdächer sind nicht anzurechnen.

Der Nachweis zur gesicherten Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen.

- Dachbegrünung**

Geeignete Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, die nicht mit Photovoltaik-/Solarthermie-Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden, sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

- Artenschutz**

- zeitliche Begrenzung der Gehölzrückschnitte und -beseitigungen**

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Heckenstrukturen.

Maßnahmenalternative: Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von potentiell neu entstandenen Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

- Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartiere**

Vor Beginn der Rodungsarbeiten sollte eine Sicht-Prüfung der Eingriffsflächen erfolgen, um Quartierstrukturen für Fledermäuse berücksichtigen zu können. Die Gesamtheit der potentiell geeigneten Quartierstrukturen ist vor den Rodungsarbeiten auf Besatz zu prüfen und nach erfolgtem Negativnachweis fachgerecht zu verschließen, um Tötungen zu vermeiden.

- Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

- Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.**

- Sonstiges**

- Geländeänderungen**

Auffüllungen und Abgrabungen zur Angleichung des Geländes auf Eingangs- oder Terrassenniveau sind zulässig.

Im WA 2 ist die Errichtung von Stützmauern zur Herstellung eines Stellplatzes/ Carports in der erforderlichen Höhe auf der Grundstücksgrenze zulässig (ohne Plandarstellung). Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern ist im Bauantrag zu führen.

— Stützmauer

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen

Cp Carport

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

- Dachgestaltung**

- Dachform und Dachneigung**

Im WA 1 sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 35° zulässig.

Untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen), Dachgauben sowie Garagen- und Carportdächer dürfen auch flachere Dachneigungen oder Flachdächer aufweisen.

Im WA 2 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer (bis 7°) zulässig.

- Dachaufbauten**
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

2. Freiflächengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen.

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig.

3. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO

C. Hinweise

- Versickerung des Niederschlagswassers**

Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten.

2. Bodenschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft). 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 DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen. Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de <<http://www.rc-baustoffe.bayern.de>>.

- Freiflächengestaltungsplan**
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

- Plangrundlage**
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

- Sonstiges**
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kitzel - Im Paradies“ einschließlich seiner Änderungen.

■ vorhandene Gebäude

■ geplante Gebäude

— vorhandene Flurstücksgrenze

Verfahrensvermerke

Die Bebauungsplanänderung wurde durch Beschluss des Gemeinderates vom 30.01.2023 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB beschleunigt aufgestellt und ist am 28.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 24.04.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 08.05.2023 bis einschließlich 12.06.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Mömlingen, _____.2023
Siegfried Scholtka
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom _____.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom _____.2023 identisch ist.

Gemeinde Mömlingen, _____.2023
Siegfried Scholtka
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom _____.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung 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. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Mömlingen, _____.2023
Siegfried Scholtka
Erster Bürgermeister

GEMEINDE MÖMLINGEN LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans
"Kitzel - Im Paradies"

ENTWURF

Datum: 24.04.2023

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de