

Gemeinde Mömlingen



Änderung des Bebauungsplans

„Kitzel – Im Paradies“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

ENTWURF

Planverfasser:

Stand: 24.April 2023



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

Gliederung

1. Anlass

2. Verfahren

- 2.1 Beschreibung des Vorhabens
- 2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht
- 2.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 3.1 Flächennutzungsplan
- 3.2 Bebauungsplan

4. Verkehr

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Maß der baulichen Nutzung
- 6.2 Bauweise
- 6.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 6.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.5 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
- 6.6 Geländeveränderungen
- 6.7 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 6.8 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen
- 6.9 Sonstiges

1. Anlass

Die Erfassung des Bebauungsplans für das Gebiet „Kitzel – Im Paradies“ stammt aus dem Jahr 1974, Ende 1974 sowie 1983 wurde der Bebauungsplan geändert.

Mittlerweile sind bis auf ca. 5% alle Grundstücke bebaut. Die Grundstücke im Bereich Hauptstraße sind sehr tief und bieten Nachverdichtungspotential auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Hier wurden in letzter Zeit bereits Maßnahmen umgesetzt (Hauptstraße 114 sowie 120/122).

Die Gemeinde plant, auf einem ungenutzten Grundstück in der Kühzellstraße, das bisher als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) festgesetzt aber nicht genutzt war, Raum für Wohnungen zu schaffen. Gleichzeitig beabsichtigt ein Grundstückseigentümer in der Hauptstraße im rückwärtigen Grundstücksbereich die Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnhauses mit max. 4 Wohneinheiten zu schaffen.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum soll für diese Flächen eine Wohnbebauung planungsrechtlich ermöglicht werden.

Um dies umzusetzen hat der Gemeinderat am 30.01.2023 die Änderung des Bebauungsplans „Kitzel – Im Paradies“ für die Parzellen FINr. 12194 (Hauptstraße 146) und 13000/67 (Kühzellstraße) beschlossen.

Die öffentliche Parzelle FINr. 2423/5 (Fortsetzung Kühzellstraße) liegt teilweise im Geltungsbereich.

Die Fläche des Änderungsgeltungsbereichs beträgt 1.906m².



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

2. Verfahren

2.1 Beschreibung des Vorhabens

2.1.1 Bestand und Planung

Das Grundstück FINr. 12194 (Hauptstraße 146) befindet sich in zweiter Reihe an der Hauptstraße und ist ein privates Baugrundstück.

Auf dem angrenzenden Grundstück (Hauptstraße 144) befindet sich ein Mehrfamilienhaus mit 2 Geschossen und ausgebautem Dach. Auf dem Nachbargrundstück (Hausnr. 142) befindet sich ein großes Mehrfamilienhaus mit zwei Geschossen und ausgebautem Dach. Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist ein Mieterparkplatz untergebracht. Auf der Südseite verläuft ein öffentlicher Weg, der die Hauptstraße mit der Straße Im Paradies verbindet.

Das Grundstück steigt von West nach Ost um ca. 4-5m an. An der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich eine Stützmauer und Gehölzstrukturen.



MFH Hauptstraße 144



Hauptstraße 142



Öffentlicher Weg und Zufahrt Flnr. 12194, Baugrundstück

Der Eigentümer plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit max. 4 Wohneinheiten. Ein Zeitpunkt für die Umsetzung der Baumaßnahme wurde noch nicht festgelegt.



Lageplan ohne Maßstab
(Darstellung Planer FM)

Änderung des Bebauungsplans „Kitzel – Im Paradies“

Das zweite Grundstück liegt am Ende der Kühzellstraße und befindet sich im Eigentum der Gemeinde Mömlingen. Die öffentliche Grünfläche ist ungenutzt und soll mit drei Wohnmodulen bebaut werden. In der Nachbarschaft befinden sich Wohnhäuser mit 2 Geschossen mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dach.

Die Fläche stellt sich als Wiesenfläche mit einem Gefälle von ca. 6m von der Nordostseite nach Südwesten dar. Das Grundstück ist aktuell nur über einen Fußweg erschlossen, der an eine ca. 3,0m breite Erschließungsstraße (Kühzellstraße) anschließt. Nach Norden besteht eine öffentliche Treppe/ Fußweg zur Straße Im Paradies.



Einfahrt Kühzellstraße
Zw. Hausnr. 7 und 14



Im Paradies Hausnr. 17 und 19



Fußweg/ Treppe
zur FINr. 13000/67



FINr. 13000/67 von Norden



Blick auf nordwestliche Grundstücksgrenze

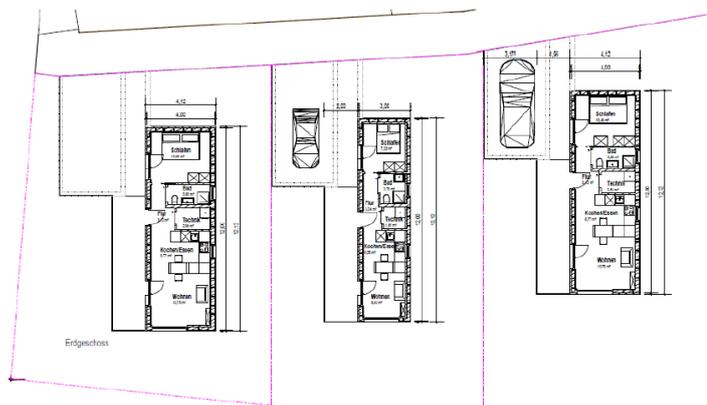


Blick nach Süden von Kühzellstraße



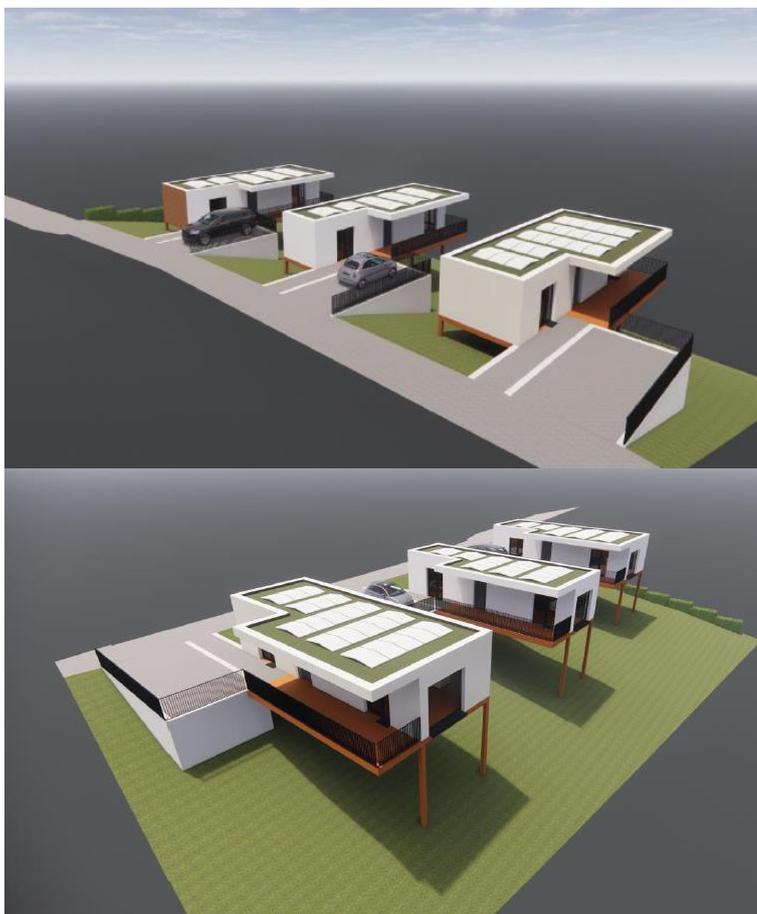
Fußweg/ Böschung zu FINrn. 13000/89 und /90

Der Bebauungsvorschlag sieht die Bebauung mit drei eingeschossigen aufgeständerten Wohnmodulen/ Modulbauhäusern vor. Die vorliegende Planung ermöglicht drei Einheiten auf einer Grundfläche von ca. 4x12m mit einem überdachten Balkon und einem Pkw-Stellplatz.

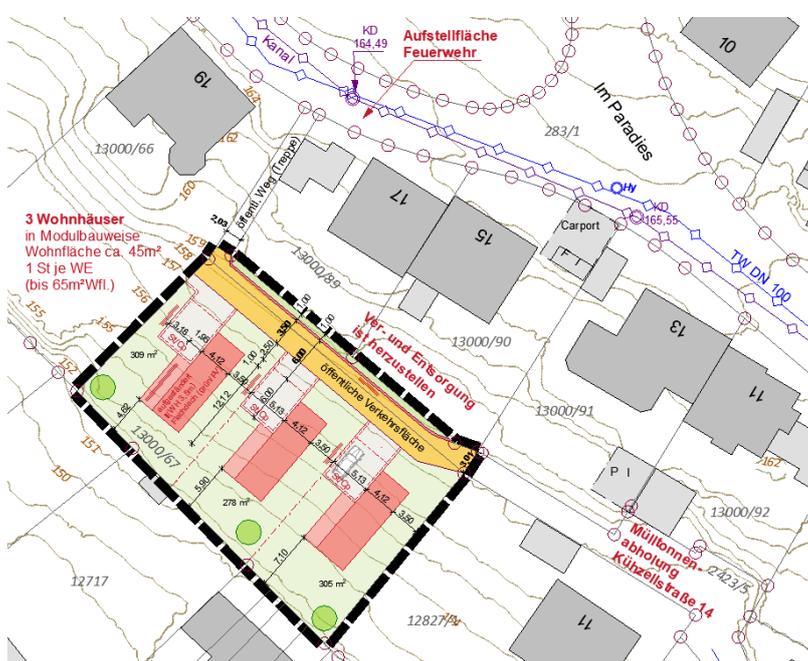


Darstellungen ohne Maßstab
(Quelle Beschlussvorlage
Gemeinderat)

Änderung des Bebauungsplans „Kitzel – Im Paradies“



Darstellungen ohne Maßstab
(Quelle Beschlussvorlage
Gemeinderat)



Gestaltungsplan als
Grundlage für Bau-
ungsplan
(Darstellung Planer FM)

Zur Erschließung der Fläche wird die öffentliche Verkehrsfläche erweitert.
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Wandhöhe, GRZ, Dachneigung) und zur Bauweise werden aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der bestehenden angrenzenden Bebauung hergeleitet. Die übrigen Festsetzungen bleiben bestehen und bei Bedarf ergänzt.
Neu aufgenommen werden Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser, zur Grünordnung, zum Artenschutz, zur Anordnung von PV auf den Dächern, zur Dachgestaltung, zur Freiflächengestaltung.

Die Hinweise betreffen den Umgang mit Niederschlagswasser, den Bodenschutz und die Freiflächengestaltung. Diese waren in der Urfassung nicht enthalten und werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen werden unter Punkt 6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen detailliert beschrieben.

2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die geplanten Änderungen ermöglichen die Schaffung von Wohnraum in einem bereits erschlossenen Baugebiet und stellen damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Insofern wird das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.3 Eingriff/Ausgleich

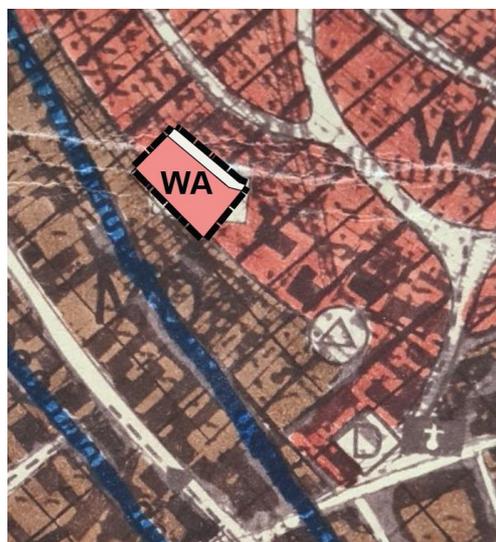
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. **Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation**

3.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



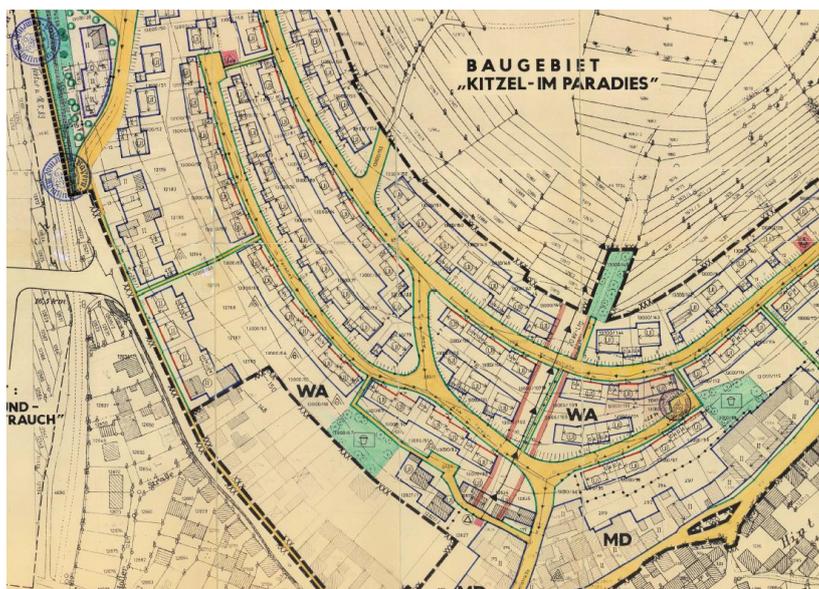
Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist eins der überplanten Grundstücke als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz dargestellt. Im Bebauungsplan wird das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „Kitzel – Im Paradies“ am 17.05.1974 rechtskräftig. Die 1. Änderung trat 1974, die zweite Änderung 1983 in Kraft.



Auszug aus dem
Rechtskräftigen B-Plan

In der rechtskräftigen Fassung wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Allgemeines Wohngebiet WA, Dorfgebiet MD in Teilflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Maß der baulichen Nutzung im WA
GRZ 0,4; GFZ 0,5 bzw. 0,8
- Baugrenzen, offene Bebauung
- Zahl der Vollgeschosse (in den an die Änderungsgrundstücke angrenzenden Baugebieten)
Zwingend II Vollgeschosse (an der Hauptstraße) mit SD 20°-35° und Traufhöhe bis 7,00m talseitig,
U+I (Kühzellstraße) zwingend Untergeschoss und 1 Vollgeschoss mit SD/WD 20°-35° und TH bergseits 3,50m.
- Firstlinien
- Flächen für Garagen, Garagengestaltung
- Verkehrsflächen
- Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- Anpflanzvorgaben zur freien Landschaft
- Einfriedungen
- Abstandsflächenregelung mit Ausnahmeregelung für U+I

Im Rahmen des Verfahrens werden teilweise ersetzende oder ergänzende Festsetzungen getroffen, alle übrigen Festsetzungen bleiben bestehen.

4. Verkehr

Beide Grundstücke liegen im erschlossenen Baugebiet „Kitzel – Im Paradies“. Die erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den Grundstücken unterzubringen.

Das Grundstück Hauptstraße 146 liegt in zweiter Reihe hinter der Hauptstraße 144 und ist durch einen ca. 4,0m breiten Grundstücksstreifen direkt an die Hauptstraße angebunden.

Das Grundstück in der Kühzellstraße ist aktuell nur durch einen öffentlichen Fußweg erschlossen. Von einer Aufweitung der Kühzellstraße mit einer Abmessung von ca. 6,3m x 18m führt eine Stichstraße in einer Breite von ca. 3,10m bis zum Grundstück. Dort setzt sich die öffentliche Parzelle 2423/5 in einer Breite von ca. 2,05m fort. Der bestehende öffentliche Weg verläuft in einer Breite von ca. 2,0m über die Parzelle 13000/67, im Bereich der Parzelle 2423/5 befindet sich eine Böschung zum Ausgleich

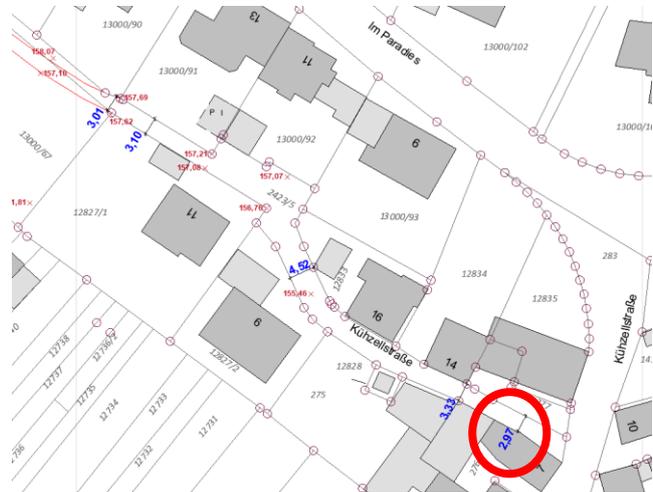
der Höhendifferenz. An der nordöstlichen Grundstücksgrenze wurden Stützmauern errichtet.

Die Planung sieht vor, zu dieser Grundstücksgrenze eine 1m breite Grünfläche mit Stützmauer zur Geländegestaltung zu errichten. Die öffentliche Verkehrsfläche ist mit einer Breite von 3,50m herzustellen.

Um den Schwenkradius zur Einfahrt auf die Stellplätze sicherzustellen, ist jeweils eine Verkehrsfläche von min. 6,0m Tiefe vor den Stellplätzen/ Carports einzuhalten.

Die Kühzellstraße weist verschiedene Engstellen auf, wobei sich die engste mit 2,97m bereits im Einfahrtbereich zwischen den Gebäuden Hausnr. 7 und 14 befindet.

Eine Befahrbarkeit der Kühzellstraße und damit Anfahrbarkeit des Plangrundstücks durch die Feuerwehr oder durch Müllfahrzeuge ist nicht gegeben.



Feuerwehr:

Nach Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ist die Aufstellung des Feuerwehrfahrzeugs oberhalb der Treppenanlage auf der Straße „Im Paradies“ und ein fußläufiger Zugang zum Grundstück über die bestehende Treppenanlage möglich.

Von der Aufstellfläche ergibt sich zum westlichen Grundstück ein Abstand von ca. 25m, zum östlichen Grundstück von ca. 55m.

Müllentsorgung:

Die Abholung der Mülltonnen der Anlieger der Kühzellstraße (Hausnummern 9, 11, 14 und 16) erfolgt derzeit von einem Mülltonnensammelplatz bei der Hausnummer 14. Hier können die Mülltonnen der neuen Grundstücke zur Abholung dazugestellt werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Für das Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern. Trinkwasserleitungen verlaufen in der Hauptstraße und in der Straße „Im Paradies“. Die Standorte der Hydranten sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das Grundstück FINr. 12194 kann an die Trinkwasserleitung im Bereich der Hauptstraße angeschlossen werden. Aufgrund der Leitungslänge ist ein Revisionschacht an der Hauptstraße zu setzen.

Das Grundstück in der Kühzellstraße (FINr. 13000/67) ist nicht direkt an das Trinkwassernetz angeschlossen – ein Anschluss muss hergestellt werden. In der Kühzellstraße endet die Trinkwasserversorgungsleitung (DN 50) auf Höhe der Hausnummer 9.

Die Herstellung eines Trinkwasseranschlusses für die FINr. 13000/67 erfolgt im Rahmen der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Trink- und Löschwasserversorgung sichergestellt werden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

5.2.1 Schmutzwasser

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der Sammler verläuft im Plangebiet. Für das Grundstück Hauptstraße 146 besteht eine Anschlussmöglichkeit an den in der Hauptstraße verlaufenden Mischwassersammler.

Das Grundstück Fl.Nr. 13000/67 ist an den bestehenden Mischwassersammler anzuschließen. Die Leitungsführung erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine Kanalführung über Drittgrundstücke wird daher nicht erforderlich. Die Anbindung muss im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

5.2.2 Niederschlagswasser

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Grundwasserneubildung, Entlastung des Mischwasserkanals und Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs werden Festsetzungen getroffen, um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten.

Es gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zudem wird festgesetzt, dass Dächer von Flachdachgaragen und Carports sowie von Hauptgebäuden mit Flach- bzw. flachgeneigtem Dach extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Die Bodenverhältnisse in Mömlingen erschweren eine unmittelbare Versickerung. Daher wird festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Wasser in einer Zisterne zu sammeln und für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden ist. Der Zisternenüberlauf kann dem Mischwassersammler zugeführt werden.

Dadurch wird Trinkwasser gespart und das Kanalnetz bei Starkniederschlägen entlastet.

Die Ableitung des Regenwassers kann sichergestellt werden.

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Zahl der Vollgeschosse/ Wandhöhe

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind die an die überplanten Grundstücke angrenzenden Bereiche mit

- Zwingend U+I, einer talseitigen Wandhöhe von 5,00 und 3,50m bergseitig sowie
- Zwingend II mit einer Wandhöhe von 7,00m talseitig über Gelände festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse entfällt.

Im WA 1 wird die Festsetzung zur Wandhöhe mit max. 7,00m talseits übernommen. Aufgrund der Entfernung von der Straße sowie der Geländesituation wird als Bezug das bestehende Gelände gewählt.

Im WA 2 wird die Festsetzung zur Wandhöhe mit max. 3,50m bergseits übernommen. Die Bezugshöhe ist die öffentliche Verkehrsfläche. Die Wohnmodule im WA 2 sollen eingeschossig und aufgeständert errichtet werden.

Die Festsetzung zur baulichen Höhe von Garagen und Carports wird dahingehend angepasst, dass maximal 3,0m auf der Einfahrtsseite zugelassen werden. Die Formulierung ermöglicht bei der Zulässigkeit von Grenzbebauung eine seitliche Wandhöhe über 3,0m bei abfallendem Gelände.

6.1.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

übernommen und entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 BauNVO.

6.1.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte bzw. das max. bauliche Volumen durch die Grundflächenzahl, die maximale Wandhöhe und Festsetzung der maximalen Dachneigung ausreichend bestimmt wird.

6.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Im Bebauungsplan ist die offene Bauweise festgesetzt. Dies wird übernommen.

einseitige Grenzbebauung

Durch das abfallende Gelände im WA 2 entstehen im Bereich der auf der Grundstücksgrenze zulässigen Carports Wandhöhen über 3,0m. Um dies zu ermöglichen, wird die einseitige Grenzbebauung festgesetzt.

Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile (sofern sie nicht untergeordnet sind) diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude frei positioniert werden, die vorgeschriebenen Abstandsregeln sind einzuhalten.

Es wird zugelassen, dass 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 sind. Damit soll ohne Festlegung des Standorts ermöglicht werden, auf den nicht überbaubaren Flächen bis zum zulässigen Höchstmaß erforderliche Nebenanlagen unterzubringen.

Die Errichtung von Carports und Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Sicherung einer verträglichen Nachverdichtung wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf den jeweiligen Grundstücken festgesetzt.

Im WA 1 sind dies 4 Wohnungen, das heißt, dass auf dem Grundstück nach Stellplatzsatzung 8 Stellplätze anzuordnen sind (bei Wfl. über 65m²).

Im WA 2 sind Kleinwohnungen in Modulbauweise geplant, hier kann je Grundstück nur eine Wohneinheit entstehen. Aufgrund der eingeschränkten Erschließung über die Kühzellstraße wird eine höhere bauliche Dichte ausgeschlossen.

6.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.4.1 Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Flächen getroffen, um ein Mindestmaß an Durchgrünung zu sichern. Die Gestaltung von Schottergärten wird ausgeschlossen. Hiermit soll die Überhitzung reduziert, die Versickerung des Regenwassers ermöglicht und Lebensraum für Insekten geschaffen werden.

6.4.2 Um den Mischwasserkanal zu entlasten sowie das Regenwasser dem Grundwasser wieder zuzuführen bzw. Trinkwasser zu sparen, wird die Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers und die Sammlung des Dachflächenwassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung festgesetzt.

6.4.3 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen. Beide Grundstücke sind unbebaut, ein Abbruch von Gebäuden ist nicht vorgesehen.

Das Grundstück an der Kühzellstraße stellt sich als Wiesenfläche dar. Die auf der Grundstücksgrenze vorhandenen Hecken bleiben bestehen.



Auf dem Grundstück Hauptstraße befinden sich im rückwärtigen Bereich kleinere Obstbäume sowie dichtere Gehölzstrukturen zur Grundstücksgrenze hin. Die Gehölze im steileren Grundstücksteil sollen weitgehend erhalten bleiben.

Da der Zeitpunkt für die Bebauung noch nicht feststeht, wurde auf eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse verzichtet und eine Festsetzung zur zeitlichen Begrenzung der Gehölzrückschnitte und -beseitigungen sowie zur Prüfung und zum Verschluss potentieller Fledermausquartiere aufgenommen.



6.5. 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

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.

6.6. Geländeveränderungen

Das Grundstück an der Kühzellstraße wird von der Bergseite erschlossen. Aktuell verläuft der Fußweg verschwenkt, um durch Böschungen den Höhenunterschied zu den angrenzenden Privatgrundstücken auszugleichen. Zur Erschließung der Fläche mit Pkw ist eine min. 3,5m breite Fläche erforderlich. Damit die Stellplätze anfahrbar sind, ist im Bereich der Zufahrten eine 6,0m tiefe Fläche notwendig. Um die Aufschüttungen bzw. Unterkonstruktion zur Errichtung der Stellplätze nicht unnötig zu vergrößern, wird die Verkehrsfläche so weit wie möglich nach Nordosten verschoben. Ein Streifen von einem Meter ermöglicht Maßnahmen zur Geländegestaltung, wie die Errichtung einer Stützmauer.

An den seitlichen Grundstücksgrenzen innerhalb des WA 2 ist die Errichtung von Stützmauern zur Herstellung einer Fläche für Stellplätze in der aufgrund der Topografie erforderlichen Höhe zulässig.

6.7 Gestaltung der baulichen Anlagen

6.7.1 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 werden die Vorgaben aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und ergänzt, dass für untergeordnete Bauteile auch flachere Dachneigungen zulässig sind. Dachgauben werden aus gestalterischen Gründen erst ab 30° zugelassen.

Im WA 2 werden aufgrund der vorliegenden Planungsstudie Flachdächer festgesetzt. Diese ermöglichen die Ausstattung mit PV-Modulen oder auch ein Gründach.

6.7.2 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 der BayBO. Die Ausnahmeregelung aus dem bestehenden Bebauungsplan wird nicht aufgegriffen, da durch die Neuregelung die Abstandsflächen auf den betroffenen Grundstücken eingehalten werden können.

6.8 Hinweise/ Nachrichtliche Übernahmen

Es werden Hinweise zu folgenden Sachverhalten aufgenommen:

- Versickerung des Niederschlagswassers – Hinweis auf Niederschlagswasserfreistellungsverordnung,
- Bodenschutz,
- zur Vorlage eines Freiflächengestaltungsplans zum Bauantrag.

Im Bereich der Hauptstraße befindet sich das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet (HQ 100) des Amorbachs (Datum der Sicherung: 19.05.2022, Datum der Ermittlung: 11.04.2019). Die Darstellung wurde in die Planzeichnung übertragen.

6.9 Sonstiges

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Kitzel – Im Paradies“ einschließlich seiner Änderungen.

Aschaffenburg, den __.__.2023

Mömlingen, den __.__.2023

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

**Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

**Erster Bürgermeister der
Gemeinde Mömlingen**