



Gemeinde Mömlingen

Hauptstraße 70  
63853 Mömlingen  
Landkreis Miltenberg

**Änderung**  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Steinweg“**  
**im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB**

**Entwurf**

**Begründung**

nach § 9 (8) BauGB

## **Inhalt**

- 1.    Erforderlichkeit der Änderung**
  
- 2.    Beschreibung der Änderungen**
  
- 3     Rechts- und Planungsgrundlagen**
  - 3.1.   Verfahren
  - 3.2    Flächennutzungsplan
  - 3.3    Gestaltungssatzung
  
- 4.    Textliche Festsetzungen**
  - 4.1    Planungsrechtliche Festsetzungen
  
- 5.    Verfahrensstand**

## **Anlagen:**

- 1     Vorhaben- und Erschließungsplan (Mappe)**

## **1. Erforderlichkeit der Änderung**

Am 12. März 2021 erhielt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Steinweg“ durch die Bekanntmachung seine Rechtskraft. Diese Sonderform des Bebauungsplans fand Anwendung, da das geplante Projekt einer Wohnbebauung von einem Vorhabenträger präzise umrissen wurde. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgestimmt und ist rechtsverbindlich einzuhalten. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan lässt mit seinem VEP keine Abweichungen zur realisierten Bebauung zu.

Im Verlauf der Bauphase in den Jahren 2021 und 2022 wurden seitens der Nachbarn und der Gemeindeverwaltung Abweichungen zwischen dem verbindlichen VEP und dem tatsächlichen Bauzustand festgestellt.

Die verschiedenen Abweichungen wurden in Besprechungen zwischen Gemeindeverwaltung und Bauherrschaft sowie mit dem Landratsamt, der Regierung von Unterfranken und dem gemeindlichen Städtebauberater identifiziert, angemahnt und, soweit möglich, zum Teil bereits behoben.

Die Legalisierung einiger Abweichungen kann jedoch nur durch eine Bebauungsplanänderung herbeigeführt werden, da ein Rückbau in den ursprünglich geplanten Bauzustand nicht mit verhältnismäßigem Aufwand möglich ist.

Die Änderungen sind nach Rücksprache mit dem Landratsamt und der Regierung v. Ufr. städtebaulich vertretbar.

## **2. Beschreibung der Änderungen**

Folgende Abweichungen werden durch die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig:

1. **Bauteil 1 – Neubau und Schließung des Straßenraumes, Begradigung der Flurgrenze**  
Bauteil 1 wurde im rechtsverbindlichen B-Plan als Bestandsgebäude dargestellt. Im Verlauf des Baufortschrittes wurde dieses Gebäude abgerissen.

Die Planung sieht im Jahre 2024 die Errichtung eines neuen Wohnhauses an dieser Stelle vor. In der B-Planänderung wird Bauteil 1 daher als „Gebäude Neubau“ definiert.

Ebenfalls wird die Zufahrt durch seitliche Sandsteinpfosten begrenzt und der Straßenraum mittels Mauerscheiben geschlossen. Die Grundrisse und Ansichten des neuen Gebäudes „Bauteil 1“ werden im VEP dargestellt.

In diesem Zuge wurde die südwestliche Flurstückgrenze der Flurstücknummer 12730 im Bereich der Hauptstraße begradigt. Der Vorhabenträger erwirbt eine Fläche von ca. 0,27 m<sup>2</sup>. Dadurch wird eine gradlinige Grenzbebauung ermöglicht.

## 2. Bauteil 2 und 3 - Terrassen

Die Terrassen und Balkone von Bauteil 2 und 3 wurden abweichend vom rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen B-Plan in ihrer Ausdehnung größer errichtet. Eine Nachmessung durch das Landratsamt, den Bauherrn und die Gemeindeverwaltung ergab, dass die Abstandsflächen dennoch eingehalten wurden. Der tatsächliche Bauzustand wird in den B-Plan und den VEP übernommen.

## 3. Bauteil 3 - Satteldach

Im Bereich des Satteldaches von Bauteil 3 ergeben sich folgende Änderungen:  
Die Frontseite des Satteldachs von Bauteil 3 ist im rechtsverbindlichen B-Plan in einem Teilbereich um 40 cm angehoben. Die Intention dieses Versatzes war, die Länge des Daches zu unterbrechen und den Baukörper optisch zu gliedern.  
Tatsächlich wurde auf den Höhenversatz verzichtet und das Dach wurde mit einer gleichbleibenden Firsthöhe über die gesamte Länge errichtet.

Ebenfalls wurden im Bereich des Satteldachs von Bauteil 3 die Dachaufbauten und Dachfenster abweichend ausgeführt.

Der tatsächliche Bauzustand wird im VEP dargestellt.

Zur Gliederung des großen Baukörpers von Bauteil 3 kommt nun eine Fassadenverkleidung (Verblendung mit Klinker, siehe VEP) zur Ausführung.

## 4. Grünflächen

Durch den Neubau von Bauteil 1 ergeben sich größere Grünflächen im Bereich der Zufahrt.

Im Gegenzug wurden die Grünflächen im Bereich der nördlichsten Stellplatzreihe (11 Stellplätze) um einen 70 cm breiten Streifen entlang der gesamten Stellplatzreihe verringert.

Im Bereich von Bauteil 2 und 3 werden die Grünflächen anhand der tatsächlichen Ausführung in die Bebauungsplanänderung übernommen.

### **3. Rechts- und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Verfahren**

Für den zu überplanenden Bereich gilt der rechtsverbindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Im Steinweg“ mit Rechtskraft vom 12. März 2021.

Der Gemeinderat der Gemeinde Mömlingen hat in der Sitzung vom 14.03.2023 die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im Steinweg“ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB beschlossen.

Werden durch die Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. Keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. Keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

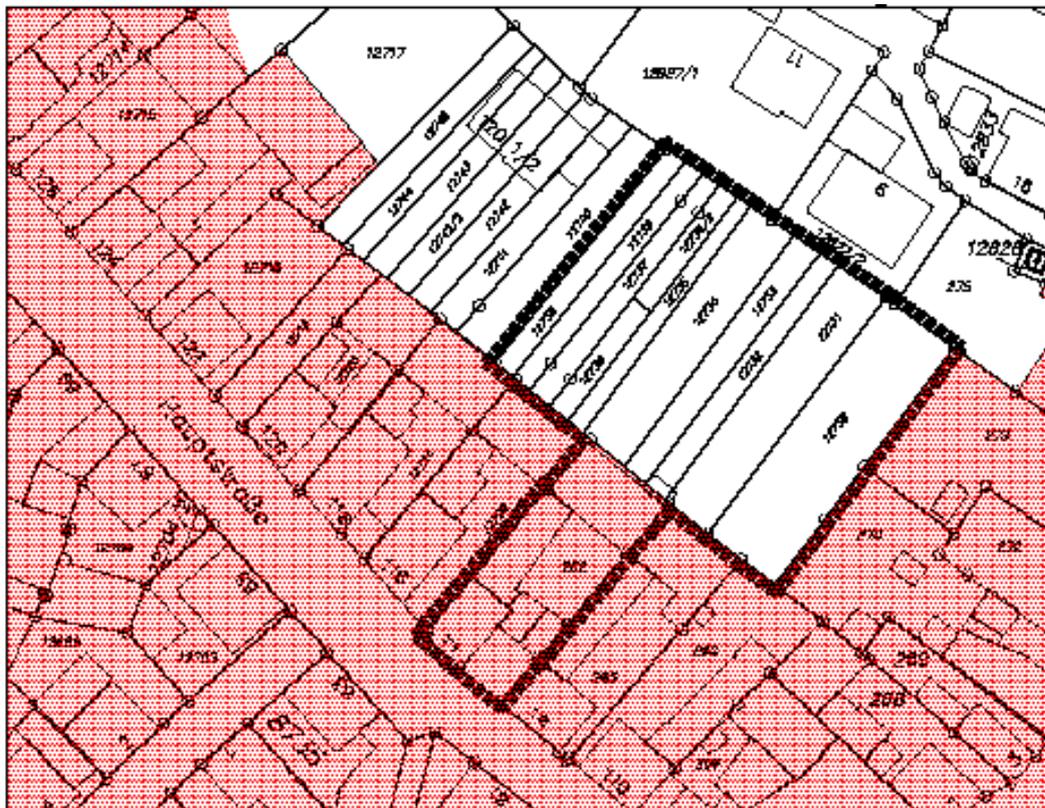
#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Für den zu überplanenden Bereich gilt die Berichtigung des Flächennutzungsplans im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Im Steinweg“.

Der zu überplanenden Bereich ist in der Berichtigung als allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

### 3.3 Gestaltungssatzung

Eine Teilfläche des Geltungsbereiches (Flur-Nr. 262) liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltungssatzung Mömlingen 2013.



Geltungsbereich Gestaltungssatzung 2013

Die weitaus größere Teilfläche, auf der die neue Wohnbebauung errichtet werden soll liegt außerhalb der Satzung.

Die Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungssatzung ist durch die bereits erfolgte Abstimmung der Planung zwischen Vorhabensträger, Gemeinde, Regierung von Unterfranken, Kreisbaumeister und Stadtplaner gewährleistet.

## 4. Textliche Festsetzungen

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt „1.4 Höhenlage der Gebäude“ sowie „1.9 Oberflächenwasser, Überschwemmungsgebiet“ werden wie folgt geändert:

#### 1.4 Höhenlage der Gebäude:

Die Höhenlage der Bauteile wird wie folgt festgelegt:

OK FFB EG Bauteil 1: 146.10 m ü. NN

OK FFB EG Bauteil 2: 146.20 m ü. NN

OK FFB EG Bauteil 3: 146.30 m ü. NN

#### Maximal zulässige Wandhöhen

Wandhöhe Bauteil 1: max. 6,50 m

(gemessen von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

Wandhöhe Bauteil 2: max. 6.60 m

(gemessen von OK Rohfußboden EG bis OK Attika)

Wandhöhe Bauteil 3 Südwesten (Hofseite) : max. 7.40 m

Wandhöhe Bauteil 3 Nordosten (Rückseite): max. 9.00 m

(gemessen von OK Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut)

#### 1.9 Oberflächenwasser, Überschwemmungsgebiet

Eine Teilfläche des Geltungsbereichs liegt im Überschwemmungsgebiet des Amorbachs.

Eine hochwasserangepasste Bebauung ist erst ab einer Höhe von 147.00 m NHN gegeben.

Bauteil 1 (146.10 m ü.NN), Bauteil 2 (146.20 m ü. NN) und Bauteil 3 (146.30 m ü.NN) liegen darunter.

Geeignete Maßnahmen gegen zufließendes Oberflächenwasser oder im Hochwasserfall über das Gelände ansteigendes Wasser (z.B. Mulde entlang der Grundstücksgrenze, Anheben Fußbodenhöhen, Sperrvorrichtungen o. ä.) sind vom Grundstücksbesitzer eigenverantwortlich durchzuführen.

**5. Verfahrensstand**

**Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_.

Bekanntmachung: \_\_\_\_.

**Billigungs- und Auslegungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_.

Bekanntmachung: \_\_\_\_.

**Beteiligung der Öffentlichkeit**

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Bekanntmachung: \_\_\_\_.

**Beteiligung d. Behörden u. sonst. Träger öffentl. Belange** gem. § 4 Abs. 2 BauGB:

Anschreiben: vom \_\_\_\_ Frist: \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

**Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB: \_\_\_\_.

Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Aufgestellt: JB  
Bürgstadt, 20.06.2023

Mömlingen, 20.06.2023

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

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