

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB und SONSTIGE PLANZEICHEN n.d. PlanzV:

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- GRZ Grundflächenzahl = 0,4
- GFZ Geschosflächenzahl = 0,8

BAUWEISE

- UID Höchstens talseitiges Untergeschoß, 1 Vollgeschoß (VG) und Dachgeschoß als Vollgeschoß / Satteldach (SD) 38° - 45° / Traufhöhe (TH) bis max. 6,00m über talseitigem Gelände / TH bergseitig max. 4,50m
- IID Höchstens 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß als Vollgeschoß / Traufhöhe talseitig max. 6,50m, TH bergseitig max. 6,00m

- Farbe der Dachdeckung: ziegelrot, rotbraun
- DACH-GESTALTUNG:**
 - Dachausbau nach Art. 51 BayBO bzw. § 29 BauGB
 - Dachhöhe max. 6,25m über Dachgeschoß-OK FFB
 - Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe und nur bei 45° Dachneigung zulässig
 - Kniestöcke über 0,40m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).
 - Zulässig sind nur Einzelgauben mit Sattel-, Walm-, Spitz- oder Schlepplach.
 - Breite der Einzelgauben max. 2,50m.
 - Die Breite der Gesamtgauben - Ansicht darf ein Drittel der Hauptdach-Traufentlänge nicht überschreiten / Blindgaubenflächen sind unzulässig.
 - Abstand vom Ortsgang mindestens 2,50m.

- GARAGEN-GESTALTUNG:**
 - Umgrenzung der Garagenflächen
 - Gestaltung gemäß Art. 7(4) BayBO als Grenzgarage bis 50m² Nutzfläche zulässig.
 - Talseitige Traufhöhe bei Hang- (Grenz-) Garagen talseitig der Straße: max. 4,50m über Gelände.
 - Je Wohnung sind mind. 2 Garagen oder Stellplätze oder Carports nachzuweisen, jedoch bis zur 50m²-Wohnungsgröße ist nur 1 GA/ST/C erforderlich. Bei Gebäuden ab mind. 4 Wohneinheiten sind je Wohneinheit 2 Stellplätze erforderlich. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder als Grenzgaragen (siehe oben) zulässig.
 - Garagen-Stauraumtiefe im Regelfall mind. 5,00m, gemessen zwischen Straßengrenzungsline und Einfahrtsmitte. Der Stauraum ist immer offenzuhalten. Bei beengten Verhältnissen sind ggf. kleinere Stauraumtiefen bis 2,50m (je nach Bauantrag) möglich.
 - An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind mit gleicher Dachform und Traufhöhe auszubilden. Die Dachform ist dem Hauptgebäude anzupassen.

- ALLGEMEINES:**
 - o offene Bauweise
 - △ nur Doppelhaus zulässig
 - Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Straßen- und Wege-Verkehrsflächen
- landwirtschaftlicher Weg, ggf. mit Schotterterrassen-Befestigung
- Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigte Mischfläche
- Sichtflächen an der Straßeneinmündung zur Kr. MIL 32. Größe mind. 10/200m ab Fahrbandrand. In den Sichtflächen sind sich behindernde Anlagen wie Einfriedung und Bewuchs über 0,80m Höhe unzulässig.
- Begrenzungslinie der von Bebauung freizuhaltenden Bauverbotszone nach Art. 23 BayStrWG. Direkte Zufahrten zur Kreisstraße MIL 32 aus Privatgrundstücken sind nicht zulässig.
- Straßbegrenzungslinie

VERSORGUNGSANLAGEN

- Haupt- und -entsorgungsleitungen; z. B.: E = Elektro / A = Abwasser
- W = Wasser / EK = Elektrokabel / G = Gas
- Fläche für den Energiebedarf / Standort einer Umspannstation

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (Grundstücksbestandteil) mit Baum-/Strauchhecke zur Ortsrandbegrünung (standortgerechte Bäume und Sträucher nach Punkt 3 GOP)
- Anpflanzung von Bäumen als Pflanzgebot
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pflanzempfehlung
- vorhandene Bäume
- Vorhandene Bäume sind bei der Verwirklichung der Bauvorhaben möglichst zu erhalten und zu schützen.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Firstrichtung der Gebäude
- Breite der Verkehrsflächen bzw. Tiefe der Vorgärten u. a.
- Auffüllgrenze

1. Das Gelände ist im bestehenden **Überschwemmungsbereich** (Überschwemmungslinie) gemäß der Untersuchung zum Hochwasserabflussschweis des Ingenieurbüros Breitenbach vom Dezember 1992 aufzufüllen, um eine hochwasserfreie Lage der betreffenden Gebäude zu erreichen (siehe auch Punkt 1 der Hinweise).
2. **Schallschutzmaßnahmen**
 - Für die geplanten Gebäude auf den 4 Grundstücken entlang der Kr. MIL 32 sind bei der Errichtung von Wohnräumen zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 nach Tabelle 8, Zeile 3 für den Lärmpegelbereich II einzuhalten (erforderliches Schalldämm-Maß $R_{w,ext} = 35$ dB, Einbau von Fenstern mind. der Schallschutzklasse II).
 - Für die Gebäude in zweiter Reihe bis zu einem Abstand von 60 m zur Fahrbahnmittelle der Kr. MIL 32 sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109 wie vor einzuhalten, jedoch nach Tabelle 8, Zeile 2 für den Lärmpegelbereich II (erforderliches Schalldämm-Maß $R_{w,ext} = 30$ dB, Einbau von Fenstern mind. der Schallschutzklasse I).
 - Bei der Grundrißgestaltung der Gebäude sind die Fenster von Hauptwohn- und Schlafräumen möglichst auf der lärmabgewandten Seite vorzusehen.

3. Geplante Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen sind bis 1,00m allgemein zulässig. Gestaltung möglichst einheitlich. Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an max. 1,25m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP. Betonpfosten sind unzulässig! Holz-Zäune bis 0,80m Höhe sind zu bevorzugen.
4. **Abstandsregelung** nach Art. 6 und 7 BayBO.
5. (Untergeordnete) **Nebenanlagen** sind nach §14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen. Maximale Gebäudelänge entlang der Nachbargrenze = 8,00m.
6. Für die einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern ist der Bauantrag des jeweils 1. DH maßgebend. Danach gilt für den daran Anbauenden: gleiche Traufhöhen und Dachneigungen.
7. Aus Gründen der Maßstäblichkeit und Gestaltung sind nur stehende Fensterformate zulässig.

HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksteilung
- Flurstücksnummer
- bestehende Wohn-/Nebengebäude
- vorläufige Bezeichnung der geplanten Erschließungswege
- Höhenlinie über NN

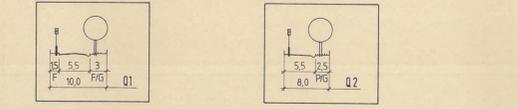
Überschwemmungslinie für ein seltenes Hochwasserereignis HQ₁₀₀ (siehe auch die wasserrechtliche Plangenehmigung zum Ausbau des Ebelstochgrabens vom 30.06.1993 durch das Landratsamt Miltenberg)

1. Die im Überschwemmungsbereich liegende Geländemulde wird bei einem seltenen Hochwasserereignis HQ₁₀₀ überflutet. Nach dem Hochwasserabflussschweis beträgt die max. Überflutungshöhe 0,90m. Die für die Geländeauffüllung maßgebenden Anfluthöhen können den Berechnungen bzw. Längsschnitten und Querschnitten der Untersuchung des Ingenieurbüros Breitenbach entnommen werden. Die Lage der für das Baugebiet wesentlichen Profile mit Angabe der errechneten Wasserspiegelhöhen wurden in den Plan nachrichtlich übernommen.
2. Dieser Planaufstellung liegen Lagepläne des Vermessungsamtes Klingenberg a. M. zugrunde.
3. Gegen eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den betreffenden Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen.
4. **Nutzung des Oberflächenwassers:** Anfallendes Oberflächenwasser soll möglichst auf den Baugrundstücken zurückgehalten (z. B. durch Zisternen) und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung verwendet oder über geeignete Einrichtungen versickert werden.
5. **Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1, Beiblatt 1:**
 - WA: tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A)
 - Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.
6. Zur Ausbildung des neuen Knotenpunktes für die verkehrliche Anbindung der Baugebiete „Höckelgrund II“ und „Im Roten Rain“ siehe auch die in Abstimmung mit dem Straßenbauamt Aschaffenburg erstellte Detailplanung (M. 1:250) des Architekten- und Ingenieurbüros Goldhammer und Gruber vom Juni 1994.

7 Erschließungswege

Das Baugebiet erhält Anschluß an die Kreisstraße Mil 32 über die Planstraßen A und F und den neuen Knotenpunkt. Die Planstraßen A und F haben Sammelfunktion und sollten daher im Trennprinzip (durch Borde baulich abgetrennte Fahrbahn) vorgesehen werden. Die übrigen Erschließungsstraßen und -wege (B bis E) sollen aufgrund des geringen Anliegerverkehrs als Mischfläche (gemeinsame Fläche für Fußgänger-, Rad- und Kfz-Verkehr) ausgebildet werden. Bei der Straßenraumgestaltung sollte durch gepflasterte Querbänder, abschnittsweise Pflasterung, gepflasterte Rinne, Baum-scheiben etc. der Wohncharakter des Gebietes unterstrichen werden. Zwischen den Baumpflanzungen sind in Abstimmung mit den Garagenzufahrten Langsparkplätze möglich.

Vorgeschlagene Querschnitte:
A: Sammelstraße B: Anliegerstraße



- C, E: Anliegerweg, 3,50m
 - D: Anliegerweg, 4,75m
 - F: Sammelstraße, 8,00m (5,50m Fahrbahn und 2,50m Geh- und Radweg)
- Die endgültigen Querschnitte ergeben sich aus der jeweiligen Tiefbau- und Straßengestaltungsplanung.

GRÜNORDNUNGSPLAN - GOP -

1. **FREIFLÄCHENGESTALTUNG/PFLANZGEBOT**
 - Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als Grünflächen oder als gärtnerisch anzulegende und zu unterhaltende Zonen festgesetzt (nach Art. 5 BayBO). Pflanzware: Hochstämme 3x verpflanzt / Sträucher 2x verpflanzt - 1 St. pro m². Einzelheiten gemäß DIN (siehe unter Zif. 2)
 - Den Bauanträgen ist ein **Bepflanzungs- bzw. Freiflächengestaltungsplan** mit folgendem Inhalt beizufügen:
 - Baumstandorte, Pflanz- und Rasenfläche, befestigte Fläche, PKW-Stellplätze, Abfalltonnen, Wäschetrocknerplatz, Kleinkinder-Spielfläche usw.
2. **SONSTIGE FESTLEGUNGEN**
 - Bei der Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Gewächse zu verwenden (siehe angelegte Auswahlliste).
 - Pro 200m² Grundstücksgröße ist mind. 1 großkröniger Laubbaum mit Stammumfang ca. 18 - 20 cm zu pflanzen ("Hausbaum").
 - Nadelholzanteil allgemein höchstens 20% / Laubgehölze sind zu bevorzugen.
 - An den Baugebietsrändern, d.h. am Übergang zur offenen Landschaft, sind die Baugrundstückflächen überdurchschnittlich gut zu bepflanzen bzw. einzugrünen. Die DIN 18916 - **LANDSCHAFTSBAU** / Pflanzen und Pflanzarbeiten, Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren - ist entsprechend zu beachten.
3. **PFLANZARTEN-AUSWAHL**
 - B. Ä. U. M. E.: Obstbaum / Spitz-, Berg-, Feldahorn / Eberesche / Sandbirke / Rot- oder Hainbuche / Vogelkirsche / Trauben- oder Stieleiche / Sommer- oder Winterlinde / Berg- oder Feldulme / Wildapfel oder -birne / Kastanie
 - S. T. R. Ä. U. C. H. E. R.: Hasel / Hartriegel / Liguster / Holunder / Salweide / Weiß-, Kreuz- oder Schlehdorn / Heckenkirsche / Faulbaum / Hunds- oder Kriechrose / wolliger Schneeball / Brom-, Him- oder Stachelbeere

HINWEIS: Alleartige Baumpflanzungen innerhalb eines Straßenzuges sind einheitlich in der Art (z. B. Bergahorn / Winterlinde / Spitzahorn / Stieleiche) und in der Größe (z. B. Hochstamm / 3x verpflanzt / Stammumfang 18 - 20 cm) auszuführen. Entsprechende Baumscheiben und Eckpoller sind anzuordnen.

Der Bebauungsplan-Entwurf wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06. März 1995 bis 06. April 1995 im Rathaus Mömlingen öffentlich ausgestellt.

MÖMLINGEN, 09. Aug. 1995
 Gemeindevorstand
 63853 Mömlingen
 1. Bürgermeister

Die GEMEINDE MÖMLINGEN HAT MIT GEMEINDERATSBESCHLUß VOM 23. OKTOBER 1995 DEN BEBAUUNGSPLAN GEMÄß § 10 BAUGESZETZBUCH ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

MÖMLINGEN 07. November 1995
 Gemeindevorstand
 63853 Mömlingen
 BÜRGERMEISTER

Anzeige-/Genehmigungsvermerk gem. § 11 BauGB
 keine Verletzung von Rechtsvorschriften
 festgestellt
 Miltenberg, 05. Dez. 1995
 Landratsamt
 i. A. Flieger
 Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

Die Durchführung des Anzeige-/Genehmigungsverfahrens gemäß § 12 BauGB wurde am 15. Dez. 1995 örtlich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

MÖMLINGEN, 15. Dez. 1995
 Gemeindevorstand
 63853 Mömlingen
 1. Bürgermeister

ARCHITECT WILLI GOLDHAMMER
 DIPL.-ING. (FH) / VFA
 DIPL.-ING. BERNWARD GRUBER
 VBI / BDB (63720-PF)
 ERSBENGAASSE 9 - 63739 ASCHAFFENBURG A. MAIN - TEL. 06021 3045-0 FAX 2 08 22

GEMEINDE MÖMLINGEN
 LANDKREIS MILTENBERG
BEBAUUNGSPLAN
"HÖCKELGRUND II"

MASSTAB	AUSFERTIG	GEZEICH	GESCHEN	DATUM	GEÄNDERT
1:1000	1/1/96	UK/Em	CS	25.11.1992	31.01.1995 31.07.1995