

PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN nach § 9 BauGB - PLANZEICHEN nach PlanV 90 - Sonstige Planzeichen

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), Planzeichenverordnung (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 5f.), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-1), Bayerisches Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 18.06.1998 (GVBl. S. 593; BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 8 des Gesetzes vom 24.12.2002 (GVBl. S. 975).

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet für ein Seniorenpflegeheim nach § 11 BauNVO 1990; Zugelassene Wertebau, Einrichtungen und Anlagen für ein Seniorenpflegeheim. Immissionsrichtwert: tags / nachts 60 dB / 45 dB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Geschossflächenzahl als Höchstmaß (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
- Grundflächenzahl (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Maximal 4 Vollgeschosse: alle ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss als Vollgeschoss.
- Maximale Wandhöhe 13,50 m über vorhandenem Gelände (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)
- Maximale Firsthöhe 15,00 m über vorhandenem Gelände (siehe Eintrag in der Nutzungsschablone)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO 1990; Abweichende Bebauung, im Sinne der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO 1990, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe für offene Bauweise bis zu den durch die festgesetzten Baugrenzen und unter Beachtung der einzuhaltenden Abstandflächen, möglichen Gebäudehöhe überschritten werden darf.

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsflächen

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche

WASSERLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung; Überschwemmungsgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung; Stellplätze
- N Nebengebäude
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Breite in m (Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie etc.)

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Wandhöhe
Dachform / Dachneigung	

Bestehende Haupt-/Nebengebäude mit Bestandsschutz

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Vorgeschlagenen Grundstücksgrenze

Angabe der jeweils erforderlichen Höhe für den objektbezogenen Hochwasserschutz, gemäß dem vom Ingenieurbüro Jung GmbH erstellten Hochwasserabflussnachweis (Fassung vom September 2004, siehe Anlage 3 der Begründung).

Höhenkote des geplanten bzw. bestehenden Geländes (Angaben aus Bauantrag)

TEXTLICHE HINWEISE

1. Bauleitplanverfahren

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans „Sozialzentrum Sudetenstraße“ wird aus dem Bebauungsplan „Dietzenacker und in dem oberen Gehren“, von der Regierung von Unterfranken am 14.08.1964 unter Nr. IV/3-928 a 2 genehmigt, ausgegliedert und als separater Bebauungsplan weitergeführt. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Sozialzentrum Sudetenstraße“ verlieren die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich ihre Gültigkeit.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**
Dachform: Geneigte Dächer (GD)
Dachneigung: 5° - 40°
Dachdeckung: rote Ziegel oder Dachsteine sowie Metalldachdeckungen
Dachaufbauten: Ab 35° Hauptdachneigung sind Einzelgauben mit Sattel-, Walm- oder Spitzdach, die sich gestalterisch in die Dachfläche einfügen, zulässig. Abstand vom Gauben- bis zum Hauptdachfirst mind. 0,70 m. Die Breite der Gesamtgaubensanbauten darf ein Drittel der Hauptdachtraufenlänge nicht überschreiten. Blindgaubensflächen sind unzulässig. Abstand vom Ortsgang mind. 2,50 m.
- Garagen, Carports und Stellplätze**
Die Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß der BayBO, der GdV, der VStättV, der VVK, der GastbauV und der IMBeV über Vollzug der Art. 65 bis 58 der Bayerischen Bauordnung zu errichten. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Wandhöhe max. 3,00 m über Gelände. Als Dachform sind zulässig Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer als Gründächer. Länge der Zu- und Abfahrten zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mind 3,0 m nach § 2 GdV. Garagen bei gegenseitigem Grenzabstand sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Wandhöhe auszuführen.
- Nebenanlagen**
Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Abstandsflächen**
Die Abstandsflächenregelung erfolgt nach Art. 6 der BayBO. Die Tiefe der Abstandsflächen wird entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der BayBO geregelt. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der BayBO findet keine Anwendung.
- Sicherstellung des 2. Rettungsweges**
Bei Sicherstellung des 2. Rettungsweges mittels Drehleiter sind zusätzlich Zufahrten mit Aufstellflächen für den Einsatz einer Drehleiter ggf. auch auf dem Grundstück sicherzustellen, andernfalls ist der 2. Rettungsweg im Einzelfall baulich sicher zu stellen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sollen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen oder gärtnerisch angelegt und unterhalten werden.
- Überschwemmungsbereich des Amorbachs**
Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans befindet sich im Überschwemmungsgebiet des Amorbachs. Für den Geltungsbereich sind die Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes Aschaffenburg in Bezug auf den objektbezogenen Hochwasserschutz gemäß dem vom Ingenieurbüro Jung GmbH erstellten Hochwasserabflussnachweis (Fassung vom September 2004, siehe Anlage 3 der Begründung), einzuhalten. Der objektbezogene Hochwasserschutz muss durch bauliche Gestaltung dauerhaft gegeben sein. Die erforderliche Höhe des objektbezogenen Hochwasserschutzes wird im Bebauungsplan abschnittsweise dargestellt. Mit dem o. g. Hochwasserabflussnachweis wird aufgelegt, bis zu welcher Höhe (Energielinie + 50 cm) mindestens ein Objektschutz für Gebäude vorgesehen werden muss, damit sichergestellt ist, dass kein Wasser in die Gebäude eindringen kann. Dies bezieht sich sowohl auf das Hochwasser von außen, als auch auf den Rückstau über Kanalschlüsse.
- Mindestabstand zur Einhaltung des Maximalpegelkriteriums**
Um das Maximalpegelkriterium einhalten zu können, ist sowohl zwischen den bestehenden angrenzenden Wohngebäuden, als auch den baurechtlich zulässigen, zukünftigen Gebäuden und einem Pkw-Stellplatz, der in der Nachtzeit (22:00 - 6:00) frequentiert wird, -bei freier Schallausbreitung- ein Mindestabstand von ca. 11 m einzuhalten. Zur Vermeidung von Lärmbelastungen der angrenzenden Wohngebäude zur Nachtzeit, ist daher bei den Stellplätzen, die für das Betreuungspersonal ausgewiesen werden, dieser Mindestabstand einzuhalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- Katasterkarte**
Dieser Planaufstellung liegt die aktuelle digitale Flurkarte für die Gemarkung Mömlingen des Vermessungsamtes Klingenberg a. Main zugrunde.
- Schalltechnischer Orientierungswert**
Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1 vom Mai 1987 beträgt für:
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, tags 45 bis 65 dB
nachts 35 bis 65 dB
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.
- Erschließung**
Das Baugebiet erhält Anschluss an das bestehende Straßennetz über die Danziger- und die Sudetenstraße.
- Funde von Bodentalerträgen**
Bei Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentalerträgen sind nach Art. 8 Abs. 1 des Bayer. Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Abteilung für Vor- und Frühgeschichte des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes unverändert zu belassen.
- Vorgeschlagene Baukörper**
Die Abmessungen der Baukörper sind als Vorschlag dargestellt.
- Sicherung des Retentionsraumes**
Nach § 31 b WHG ist für jedes genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Einzelbauvorhaben eine Zustimmung der Wasserrechtsbehörde erforderlich. Es ist nachzuweisen, dass kein zusätzlicher Retentionsraum in Anspruch genommen wird, bzw. ein entsprechender Retentionsraumausgleich durchgeführt wird.

GRÜNORDNUNGSPLAN -GOP-

FESTSETZUNGEN GRÜNORDNUNGSPLAN

1. Zeichnerische Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen zum Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot für heimische, hochstämmige Laubbäume
- Pflanzgebot für Sträucher
- Pflanzgebot für heimische, hochstämmige Laub- oder Obstbäume (symbolische Darstellung)

2. Textliche Festsetzungen

- 2.1 FREILÄCHENGESTALTUNGSPLAN**
Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freilächengestaltungsplan vorzulegen, der auf Grundlage des Bebauungs- und Grünordnungsplans die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen darstellt und erläutert. Spezielle gestalterische oder Nutzungserfordernisse können dabei berücksichtigt werden. Dieser Plan wird Bestandteil der Baugenehmigung, die Genehmigungsbehörde kann zur Sicherung der zeitlichen und inhaltlichen Umsetzung des Freilächengestaltungsplans eine Kautions verlangen.
- 2.2 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
Die in der Zeichnung dargestellte Fläche entlang der Sudetenstraße ist mit einer standortgerechten Laubbaumreihe zu bepflanzen. Zwischen den Bäumen sollen Sträucher angepflanzt werden. Für die Anpflanzung sollen hochstämmige Laubbäume in heimischen Sorten gem. Gehölzliste Nr. 2.6 mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm bzw. Stielstücker gem. Gehölzliste Nr. 2.7 verwendet werden.
- 2.3 BEPFLANZUNG DES GRUNDSTÜCKS**
Auf dem Baugrundstück wird die Anpflanzung eines Laubbaumes je 500 m² angefangene Grundstücksfläche festgesetzt. Die Anpflanzung soll auf den Flächen außerhalb des unter 2.2 genannten Pflanzstreifens und zusätzlich zu den dort festgesetzten Stückzahlen erfolgen, ansonsten sind die Standorte frei wählbar. Die Bäume sind in der Zeichnung symbolisch dargestellt. Verwendet werden sollen hochstämmige heimische Laubbäume oder Obstbäume gem. Gehölzliste Nr. 2.6. Pflanzware: Hochstämme, Stammumfang mind. 16 - 18 cm, bei Obstbäumen 12 - 14 cm. Bei der Strauchbepflanzung des Grundstücks, insbesondere entlang der Ränder, sind heimische Arten gem. Gehölzliste Nr. 2.7 zu verwenden. Die Verwendung von Nadelgehölzen oder nicht standortgerechten immergrünen Gehölzen wird ausgeschlossen. Nicht heimische Ziergehölze dürfen nur in Gebäudenähe verwendet werden.
- 2.4 WANDBEGRÜNUNG**
Zur besseren Einfügung in die Umgebung sind bei dem Gebäude mindestens 25 % der Wandfläche mit Kletterpflanzen zu begrünen, Artenauswahl gem. der unter Nr. 2.8 abgedruckten Gehölzliste.
- 2.5 EINFRIEDRUNGEN**
Einfriedigungen sind bis max. 1,20 m Höhe gestattet, jedoch nur als transparente, senkrechte Latten- oder Metallzäune bzw. Maschendraht- oder Gitterzäune in gedeckten Farben. Die Errichtung von Mauersockeln und Beton- oder Mauerpfeilern von mehr als 1,30 Höhe und 0,50 m Breite ist nicht zulässig.
- 2.6 GEHÖLZLISTE BÄUME**
Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Schwarzbirke (Betula nigra), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Traubeneiche (Quercus robur), Stieleiche (Quercus robur), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Weibuhorn (Juglans regia);
mit dem o. g. Hochwasserabflussnachweis wird aufgelegt, bis zu welcher Höhe (Energielinie + 50 cm) mindestens ein Objektschutz für Gebäude vorgesehen werden muss, damit sichergestellt ist, dass kein Wasser in die Gebäude eindringen kann. Dies bezieht sich sowohl auf das Hochwasser von außen, als auch auf den Rückstau über Kanalschlüsse.
- 2.7 GEHÖLZLISTE STRÄUCHER**
Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Liguster (Ligustrum vulgare), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Bergjohannisbeere (Ribes alpinum 'Schmidt'), Bibernelle (Rosa pimpinellifolia), Hackenrose (Rosa carolina), Kriechrose (Rosa arvensis), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
- 2.8 KLETTERPFLANZEN (für Wandbegrünung)**
Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Geißblatt (Lonicera caprifolium), Waldrebe (Clematis), Rosa i.S. (Kletterrose)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.03.2005 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2005 hat in der Zeit vom 18.07.2005 bis 31.08.2005 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2005 hat in der Zeit vom 01.07.2005 bis 31.08.2005 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.05.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.07.2007 bis 10.08.2007 öffentlich ausgestellt.

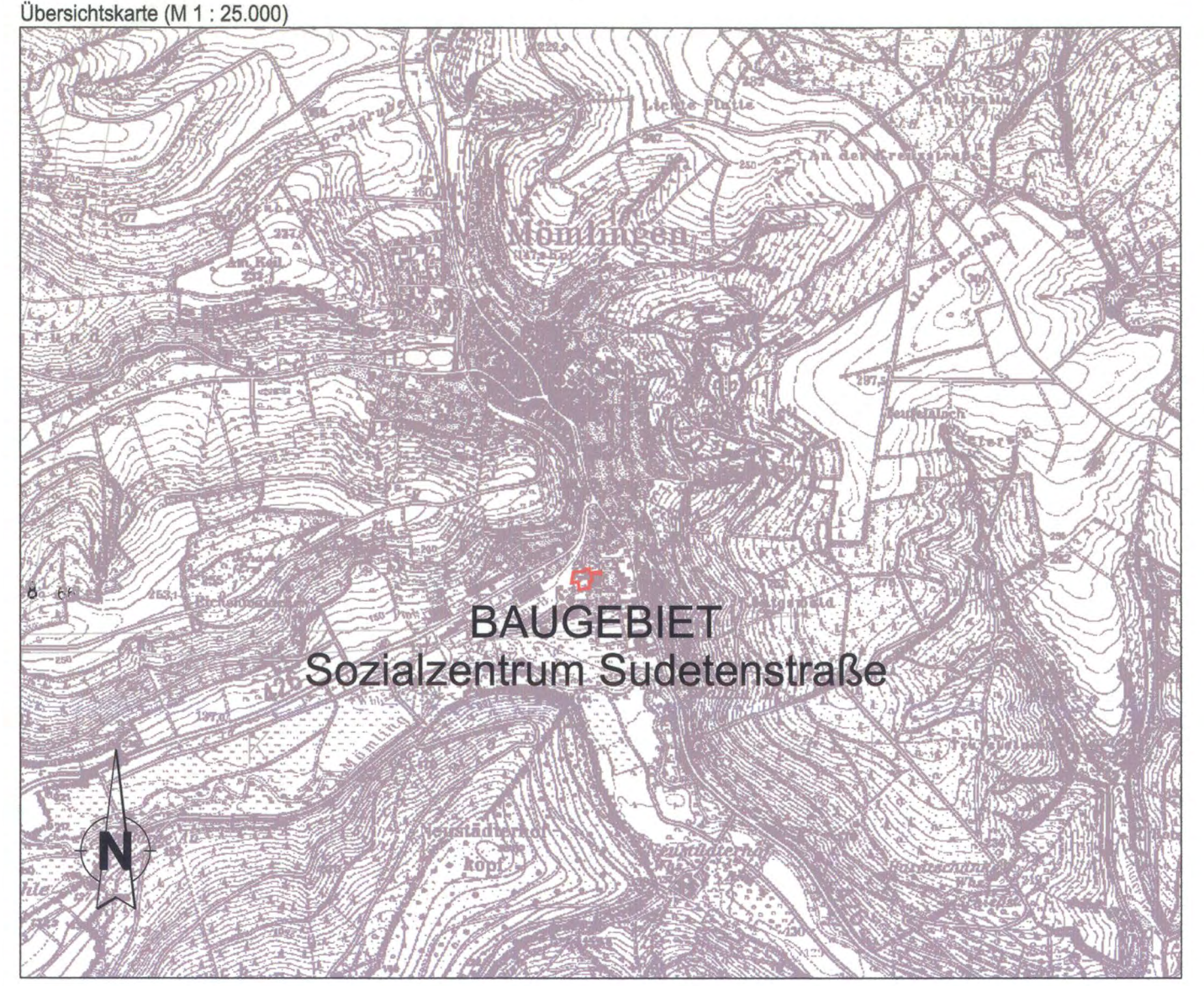
Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2007 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.01.2008 bis 29.02.2008 erneut öffentlich ausgestellt.

Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.03.2008 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.03.2008 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Mömlingen, den 28. März 2008
Gemeindeverwaltung Mömlingen
63853 Mömlingen
(Edwin Lieb, 1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 28.3.08 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Mömlingen, den 28. März 2008
Gemeindeverwaltung Mömlingen
63853 Mömlingen
(Edwin Lieb, 1. Bürgermeister)



d	Redaktionelle Änderungen gem. GR-Beschlüssen vom 19.03.08 (s. Begründung)	19.03.08	Scheidung	19.03.08	19.03.08
c	Änderungen gem. GR-Beschlüssen vom 24.10.07 (s. Begründung)	04.12.07	Scheidung	04.12.07	Scheidung
b	Änderungen gem. GR-Beschlüssen vom 26.09.05 und Bespr. vom 19.03.07 (s. Begründung)	31.05.07	Scheidung	31.05.07	Scheidung
a	Änderung der Baufenster und der Festsetzungen zu den Abstandsflächen	23.06.05	Scheidung	23.06.05	Scheidung

Änderungen / Ergänzungen

Plan-Nr.:	1-BPL-01	d
Projekt-Nr.:	4-103-06	
Rechtsgültige Fassung / 4. Ausfertigung		
Fassung vom:	19.03.2008	

Mobilstab: 1:500

M / J	Name
ent.:	08/05 Scheding
gez.:	08/05 Scheding
gepr.:	08/05 Scheding

Der Entwurfsvorbereiter:
Ingenieurbüro Jung
Wasserwirtschaft - Hydrologische
Tragwerksplanung - Strichbau
Verkehrsanlagen - Sitze-Koordination
2007 Hepp-Strabe 25 - 83 801 Kienastheim - Tel.: 00227 4670-0

Der Entwurfsvorbereiter:
TROLBERG + VOGT
LANDSCHAFTSARCHitekten
Schneppenstraße 3, 63739 Achenhausen
Telefon: 039 21 12 12 28 Fax: 21 92 76
e-mail: trolberg_vogt@t-online.de

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2000
ALLE RECHTE VORBEHALTEN Diese Zeichnung einschließlich ihres gezeichneten Inhaltes ist unser Eigentum und darf ohne unsere schriftliche Zustimmung weder kopiert noch vervielfältigt noch in der vorliegenden oder einer nicht eigenschöpferisch abgewandelten Form im Rahmen dieses oder eines anderen Objektes verwendet werden.