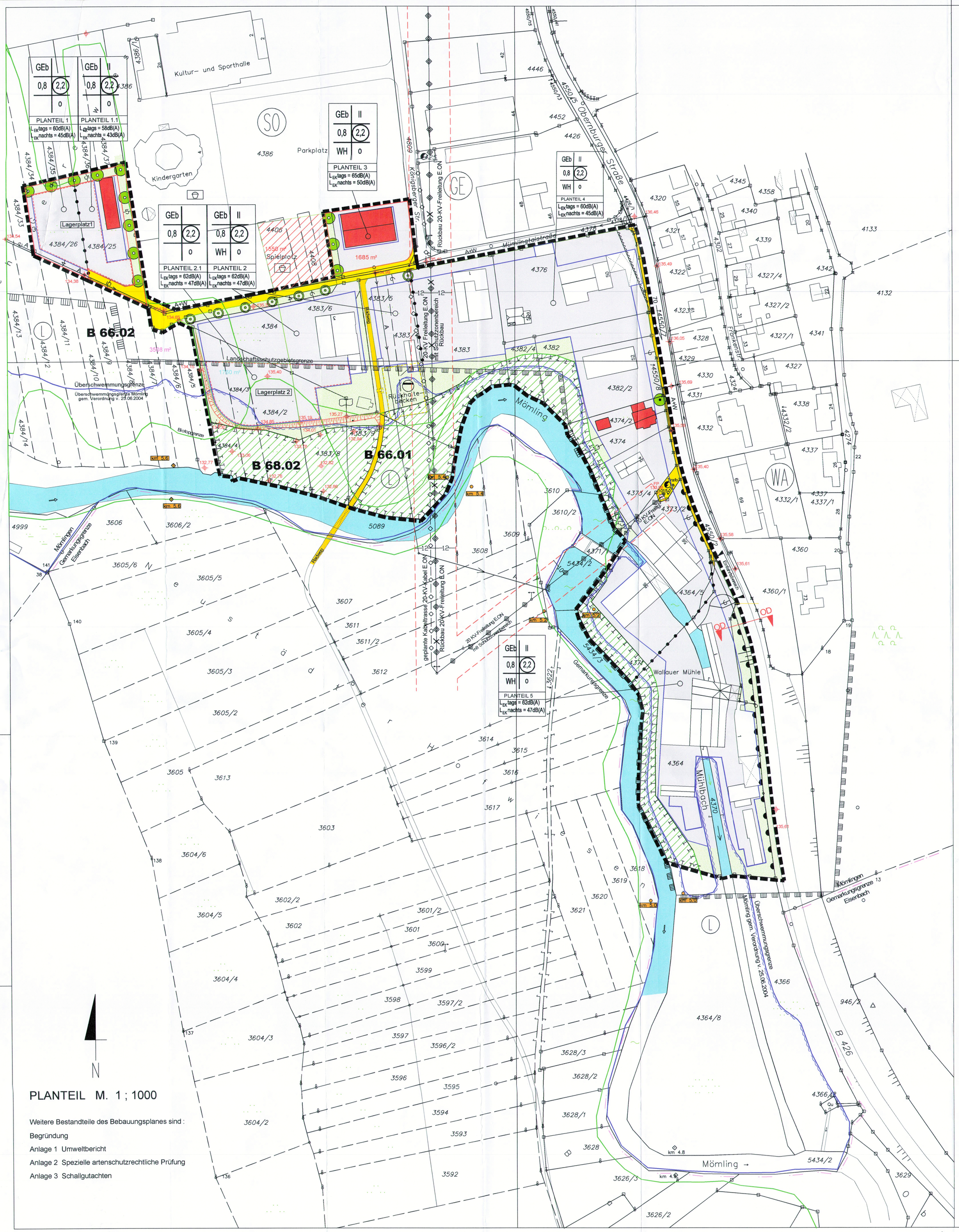

PLANTEIL M. 1 ; 1000

Weitere Bestandteile des Bebauungsplanes sind :

Begründung

Anlage 1 Umweltbericht

Anlage 2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Anlage 3 Schallgutachten

RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414) rechtskräftig seit 01. Januar 2007
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 BGBl. I 1990 S. 132
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S.588) rechtskräftig ab 1. Januar 2008

FESTSETZUNGEN :

Grenze Geltungsbereich

GEb — Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO mit Beschränkungen durch Festsetzungen von Emissionskontingenten L_{EK} siehe textliche Festsetzungen Absatz Immissionsschutz
Vergnügungsstätten sind unzulässig.
Wohnungen : Zulässig ist eine Wohnung bis max. 145 m² Wohnfläche innerhalb des Betriebsgebäudes. Ausnahmsweise kann auch ein freistehendes Wohnhaus mit zugelassen werden, wenn das Betriebsgebäude bereits errichtet ist. Diese Wohnungen sind nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für jeden Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

GEb Lagerplatz — Gewerbegebiet gem. § 8 i.V. mit § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO mit Zweckbestimmung "Lagerplatz"
Zulässig sind : Lagerplatz 1 (Betriebszeiten Mo - Fr. 7.00 -17.00 Uhr; Sa. 7.00 - 12.00 Uhr) ortsgebundene massive Materialboxen H = max.4 m ; Container ; Waschanlage; Halden für Schüttgüter H = max. 5,0 m und Krananlagen.
Lagerplatz 2 ortsgebundene massive Materialboxen H = max.4 m ; Container ; Waschanlage; Halden für Schüttgüter H = max. 7,0 m; Sieb- und Krananlagen.

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2,2 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

o — offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

WH — Wandhöhe über Erdgeschoßfußbodenhöhe (EGFH) = max. 7,00 m.
EGFH bei unbebauten Grundstücken max. 0,50 m über OK Straßenabschluß der dazugehörigen Straße in Gebäudemitte, die EGFH bei bebauten Grundstücken ergibt sich aus dem Baubestand.

Nebenanlagen : Gem. §14 BauNVO sind Nebenanlagen innerhalb der Baugrenzen grundsätzlichh zulässig, wenn sie der Nutzung des Gebietes nicht widersprechen.

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche
Geh- bzw. Radweg

Straßenbegrenzungslinie, Abgrenzung des öffentlichen Straßen- und Wegeraumes

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation

Abwasser (Rückhaltebecken)

Wasserflächen Mömling ; Mühlkanal

Private Grünfläche

Pflanzgebot von Bäumen mit Standortbindung

Pflanzgebot von Bäumen mit etwaiger Standortbindung

Erhaltung von Bäumen

A 966.01 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von von Natur und Landschaft -Biotopfläche mit Angabe der Nr.-

Lagerplatz — Umgrenzung von Flächen für Lagerplätze.
Es sind nur Nutzungen gem. GEb (Lagerplatz) zulässig.

Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind
An der Einmündung Mömlingtalstraße/ Oberburger Straße (B426) ist ein Sichtfeld von 10/70m festgesetzt. An den direkten Zufahrten innerhalb der Ortsdurchfahrt der B 426 sind Sichtfelder von 5/70m erforderlich. Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,80m von Vegetation und anderen sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

Grünordnungsplan (GOP)

1. Den Bauanträgen ist ein Bepflanzungs- und Freiflächengestaltungsplan beizufügen,
2. Die DIN 18916-Landschaftsbau-/Pflanzen und Pflanzarbeiten, "Beschaffenheit von Pflanzen, Pflanzverfahren"- ist entsprechend zu beachten.
3. Der Grünflächenanteil d. Grundstücke soll min. 20% betragen; Laubgewächse/- gehölze sind zu bevorzugen.
4. Bei den 4-5m tiefen Vorgartenflächen können ca. 40% der Flächen für PKW-Stellplatzgruppen und Grundstückszu- bzw. -ausfahrten verwendet werden. Pkw-Stellplätze sind nur außerhalb der freizuhaltenden Sichtflächen von Zufahrten bzw. Einmündungen zulässig. Von der B426 direkt anfahrbare Pkw-Stellplätze in Senkrechtanordnung sind nicht zulässig. Der %-Anteil bezieht sich jeweils auf die Grundstücksbreite bzw. -länge.
5. Maschendrahtzäune sind mit heimischen ortsüblichen bzw ortsgebundenen Laubgewächsen zu hinter- und vorzupflanzen.
6. Für die Grünflächenbepflanzung sind Gewächse gem. Pflanzliste zu verwenden. Die Pflanzliste ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
7. Pflanzbeispiele für Baum- , Strauchgruppen und Einzelbäume :
   Großkronige Laubbäume nach Stückzahl gem. Planeintragung. In den übrigen priv. Grünflächen ist mind. ein großkronige Laubbaum je 300 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Mindestgröße : Hochstämmriger Baum (H), 3xv., StU 12-16 cm. Baumgruppen bestehend aus wenigstens 3 Bäumen.
   Strauchgruppen auf mind. 60% der vorgesehenen Pflanzstreifen-Fläche. Sträucher sollen in Gruppen zusammengepflanzt werden, Pflanzdichte 1 St. pro m², entgültige Wuchshöhe 3-5m; bei Sichtflächen 0,80m. Pflanzstreifenbreite siehe Planeintragung.
8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft und Vorkehrungen zur Vermeidung bzw. Verringerung der Gefährdung von Tierarten gem. FFH-Richtlinien.
   - Biotopflächen : Die Biotopflächen sind in ihrer Eigenart zu Erhalten und zu Entwickeln.
   - Zeitliche Einschränkung für Rodungsarbeiten
     Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. September sind keine Rodungen vorzunehmen.
   - Verwendung von Natriumdampflampen
     Im Anschluß an die Biotopflächen entlang der Mömling sind zur Beleuchtung der Außenanlagen nur Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.
   - Ausgleichsnaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes :
     Die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsflächen und Maßnahmen werden als Ausgleich nach § 9 Abs. 1a BauGB dem Eingriff auf den Erweiterungsflächen zugeordnet.
   - Streuobstwiese auf Grundstück Fl.Nr, 6841/6842, Gewann In der großen Stube, Gemarkung Mömlingen
   - Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl.Nr, 11697, Gewann Rothenbusch, Gemarkung Mömlingen
   - Streuobstwiese auf dem Grundstück Fl.Nr, 1519, Gewann Urbansrain, Gemarkung Mömlingen
   - Ortsrandbepflanzung auf den Grundstücken Fl.Nrn.5603,5603/1 u. 5603/2, (Wasserwerk), Gem. Mömlingen
   Maßnahmen: Pflanzung von Obst- bzw. Laubbäumen , Qualität : H 2xv 8-10. Arten s.Pflanzliste (Begründung)
   Bewertung und Lagepläne siehe Absatz 9 in der Begründung zum Bebauungsplan.

Immissionsschutz
Verkehrslärm:Schallpegelermittlung siehe Absatz 10 in der Begründung.
Betriebswohnungen an der B 426 sind im Abstand > 25m von der Straßenmittelachse anzuordnen.
Im Bereich von 25m bis 40m von der Straßenmittelachse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Auslegung gem. DIN 4109 bzw. VDI 2719. Maßgebender Außenlärmpegel = 64 dB(A); Lärmpegelbereich IV.
Erforderliches Schalldämmmaß R´w,res. = 40 dB(A). Schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) entlang der B426 (im Abstand von 25m bis 40m) sind an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
Es wird empfohlen die Betriebswohnungen im Schallschatten der Betriebsgebäude bzw. im Abstand von > 40m zur Straßenmittelachse anzuordnen.

Gewerbelärm : Im GEb zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten :

Fläche	L_{EK} tags	L_{EK} nachts
Planteil 1	60 dB(A)	45 dB(A)
Planteil 1.1	58 dB(A)	43 dB(A)
Planteil 2+2.1	62 dB(A)	47 dB(A)
Planteil 3	65 dB(A)	50 dB(A)
Planteil 4	60 dB(A)	45 dB(A)
Planteil 5	62 dB(A)	47dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Auffüllungen, Abgrabungen
Auffüllungen und Abgrabungen im Bereich der Gewerbefläche sind bis 1,50m bzw. gem.wasserrechtlicher Genehmigung zulässig. Stützmauern sind möglichst in Naturstein- oder Struktursichtbeton zu erstellen.

Grundstücksentwässerung, Grundwasser, Niederschlagswasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst als Brauchwasser zu nutzen , zu versickern bzw. in die Oberflächengewässer abzuleiten. Für Einleitung in das Grundwasser oder Oberflächengewässer sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich soweit nicht nach der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV v. 01.01.2000) zulässig. Grundlage ist das Merkblatt ATV-DVWK-M153.
Im Geltungsbereich ist mit Schichtwasseraustritten und mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Geeignete bauliche Vorkehrungen (z.B. wasserdichte Wanne, Auftriebsicherung etc.) sind zu treffen.
Der Abfluß des Niederschlagwassers von der Fahrbahn und sonstigen Straßenteilen darf nicht behindert oder verschlechtert werden. Niederschlagwasser oder Abwässer aller Art dürfen der Straße (einschließlich Straßengraben, Rinne, Straßeneinläufe) nicht zugeführt werden.

Hochwasserschutz.
Für alle Grundstücke nördlich der Mümlingtalstraße werden die nachfolgenden Schutzmaßnahmen festgesetzt :
Die zu erwartende Wasserspiegellage HQ 100 im Geltungsbereich beträgt :

Fluss-km	Wsp HQ 100 (m.ü.NN)
5.0	131.30
5.2	131.80
5.4	133.30
5.6	133.70
5.8	133.90

Unter Berücksichtigung eines Freibords von 50 cm zur maßgebenden Wasserspiegellage HQ 100 ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben. Der Hochwasserschutz ist durch Anordnung der Fußbodenhöhe und der Gebäudeöffnungen über diesem Niveau sicherzustellen Darunterliegende Gebäudeteile sind als wasserdichte Wanne auszuführen.
Die maßgebende Hochwasserschutzhöhe (HQ 100 + 50cm Freibord) ist für das Baugrundstück vom jeweiligen Planer zu ermitteln und in den Bauantragsunterlagen ü. NN darzustellen.
Bauten , Auffüllungen, Zäune u. zu dichte Bepflanzungen sind im Überschwemmungsgebiet (neu) unzulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachgestaltung
   Für Gewerbegebäude sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Bei Errichtung von freistehenden Verwaltungs- bzw. Wohngebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 45° zulässig.
2. Dachdeckung
   Flachdächer sind mit bekiester Oberfläche oder Dachbegrünung auszuführen. Geneigte Dächer sind mit nicht glänzenden Materialien einzudecken.
3. Einfriedungen
   Einfriedungen dürfen nur außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Mömling errichtet werden. Einfriedungen im Bereich der Biotopflächen sind unzulässig.
   Einfriedungen entlang der Bundesstraße B 426 (Oberburger Straße) sind so anzuordnen ,dass die freizuhaltenden Sichtfelder nicht beeinträchtigt werden. An den direkten Zufahrten entlang der B426 sind Tore so anzuordnen, dass ein Stauraum zwischen Hinterkante Gehweg und Tor verbleibt.
   Die Stauraumlänge ist abhängig von der Art des einzufahrenden Verkehrs. Bei Verkehr mit Lastzügen ist ein Stauraum von 18,0 m erforderlich, bei PKW-Verkehr mindestens 5,0 m.
4. Abstandsflächen
   Es gelten die Bestimmungen des Art. 6 BayBO. Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
5. Baugenehmigungsverfahren
   Für alle Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanes ist eine Genehmigung zu beantragen. Nach § 58 Abs. 1 BayBO wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren ausgeschlossen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Überschwemmungsgebiet der Mömling amtlich festgesetzt gemäß Verordnung Landratsamt Miltenberg vom 25.06.2004
Teile des Geltungsbereich befindet sich im Überschwemmungsgebiet der Mömling.
Wasserspiegel HQ 100 im Geltungsbereich des Bebauungsplan siehe Festsetzung "Hochwasserschutz"

B66.01 — Biotope mit Angabe der Nummer
Bauvorhaben , Auffüllungen u. Zäune sind im Biotopbereich unzulässig.

Landschaftsschutzgebiet Naturpark Bayer. Odenwald

B 426 — Ortsdurchfahrtsgrenze ; Bauverbotszone nach § 9, Abs. 1,2 und 6 FStrG.

20 KV-Freileitung E.ON Bayern mit Schutzzonenbereich
Die Sicherheitsvorschriften und VDE-Richtlinien sind einzuhalten.

geplantes 20 KV-Kabel E.ON Bayern — Rückbau 20 KV-Freileitung E.ON Bayern

HINWEISE

1. Bodenfunde
   Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Fundstellen angeschnitten oder Funde gemacht werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fundort ist gem. Art. 8(2) DSchG unverändert zu belassen.
2. Immissionsschutz
   Für die im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm aus dem Gewerbegebiet gelegenen Baugebiete bestehen nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Beiblatt 1, Mai 1987 folgende Schalltechnische Orientierungswerte :

Allgem. Wohngebiet (WA)	tags 55 dB(A)	nachts 45dB(A) bzw. 40dB(A)
Mischgebiet (MI)	tags 60 dB(A)	nachts 50dB(A) bzw. 45dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	tags 65 dB(A)	nachts 55dB(A) bzw. 50dB(A)
Sondergebiet (SO)	tags 55 dB(A)	nachts 45dB(A) bzw. 40dB(A)

   Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie -, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.
3. Grundstücksentwässerung
   Die DIN 1986 -Entwässerungsanlage für Grundstücke- ist zu beachten
   Rückstauebene ist Oberkante Straße vor dem Grundstück (Erschließungsstraße).
4. Bodenversiegelung
   Bezüglich der Versickerungsfähigkeit von Flächen ist auf eine geringe Bodenversiegelung (z.B. Parkflächen mit Rasengittersteinen, Porensteinen etc.) zu achten. Grundlage ist das Merkblatt ATV- DVWK-M153.
5. Versorgungsleitungen E.ON Bayern
   Die Sicherheitsvorschriften und VDE-Richtlinien sind im Bereich der 20-KV Freileitungen und 20-KVKabel einschlißlich der Leitungsschutzbereiche einzuhalten. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung der E.ON Bayern AG errichtet werden. Zur Überprüfung, ob die Zustimmung erteilt werden kann, benötigt die E.ON Bayern AG die detaillierten Baupläne.
6. Versorgungsleitungen AZV- Main-Mömling-Elsava
   Die Sicherheitsvorschriften und Richtlinien der Ver- und Entsorgungsleitungen des AZV sind im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 4383/4 und 4383/5 zu beachten. Bauwerke (bauliche Anlagen) im Leitungs- und Schutzzonenbereich dürfen nur nach Zustimmung des AZV errichtet werden.
7. Hochwassergefährdung - Bestand -
   Bei seltenen Abflußereignissen der Mömling ist eine Hochwassergefährdung der bestehenden Anlagen nicht auszuschließen. Auf die damit verbundenen Beeinträchtigungen, wie Schlammablagerungen, Durchfeuchtung des Mauerwerkes usw., wird hingewiesen.
8. Anlagen im 60m-Bereich der Mömling
   Bauliche und sonstige Anlagen innerhalb des 60m Bereiches der Mömling bedürfen der wasserrechtlichen Anlagegenehmigung. Sofern für diese Anlagen eine Baugenehmigung erteilt wird, entfällt die Genehmigung nach dem § 36 WHG nach dem Art. 20 Abs. 5 BayWG.
9. Lagerplatz 2 im Landschaftsschutzgebiet (LSG)
   Aufgrund der Lage im LSG ist zusammen mit einer Baugenehmigung eine Befreiung von den naturschutzrechtlichen Verboten der Verordnung über das LSG Bayerischer Odenwald zu beantragen.

HINWEISE

Nutzungsschablone		
GEb | II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,8 | 2,2	Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
WH | o	Wandhöhe s. Festsetzung	offene Bauweise

vorhandene Bebauung mit Einzeichnung der Firstrichtung
Vorgeschlagene Bebauung mit Vorgeschlag der Firstrichtung
Vorhandene Grundstücksgrenze — Aufschüttung
Gemarkungsgrenze — Höhenpunkte Bestand
km 5.4 — Fluß-km
A+W — Abwasser-, Wasserleitung

Die Fläche Planteil Nr. 3 liegt derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Südlich der Kultur- und Sporthalle". Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die dort getroffenen Festsetzungen für diesen Bereich außer Kraft.

GEMEINDE MÖMLINGEN

Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan M. 1 : 1000

" Erweiterung - südlich der Kultur-und Sporthalle"

Ausarbeitung der Bebauungsplan gemäß Aufstellungsbeschluss vom 28.09.1992
Billigung des Entwurfs vom 14.02.2011

JOHANN und ECK 14.02.2011
Architekten - Ingenieure
63927 Bürgstadt , Erfstraße 31A

Geändert :
14.11.2011
23.04.2012

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.09.1992/14.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.4.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 13.1.2011 hat in der Zeit vom 28.02.2011 bis 28.03.2011 stattgefunden.
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans gehört.

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F vom 16.11.11 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 5.12.11 bis 30.12.2012 öffentlich ausgelegt.
Im gleichen Zeitraum hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zu dem ausliegenden Bebauungsplan i.d.F. vom 16.11.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut Stellung zu nehmen.

Die Gemeinde Mömlingen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 22.07.2013 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2013 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt :

Mömlingen, den 01.08.2013
(Siegel)
1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 02.08.13 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Mömlingen, den 07.08.2013
Gemeindeverwaltung
63853 Mömlingen
(Siegel)
1. Bürgermeister

Erw. südl. d. Kulturhalle