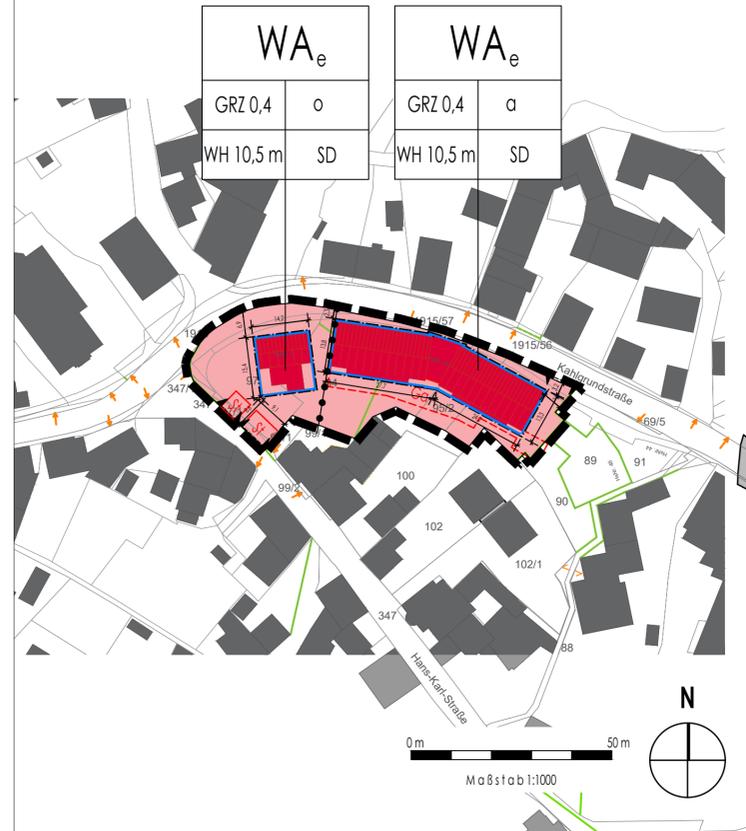


# I. PLANZEICHNUNG

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Ortsmitte Schimborn"



# II. PLANZEICHENERKLÄRUNG

## A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA<sub>e</sub>** eingeschränktes allgemeines Wohngebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	maximal zulässige Grundflächenzahl
WH	maximal zulässige Wandhöhe

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

α	abweichende Bauweise
o	offene Bauweise
— — — — —	Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▲ — ▲	Einfahrtsbereich
-------	------------------

5. Sonstige Festsetzungen

— — — — —	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- - - - -	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Na	Nebenanlagen
Ga	Garagen
St	Stellplätze
SD	Satteldach, lt. textlichen Festsetzungen

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

■	vorhandene Gebäude
○ — ○	vorhandene Flurstücksgrenzen

147/15	Flurstücksnummern
■	geplante Gebäude
- - - - -	geplante Flurstücksgrenze

# III. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 3 Juli 2023 (BGBl. I S. 1057, 1062)

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 § (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

# IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB; §12 Abs. 1 und 3 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WA<sub>e</sub>) gemäß Planeinschrieb festgesetzt.
- Es sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

- Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der max. zulässigen Wandhöhe (WH) jeweils gemäß Planeinschrieb.
- Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der oberste Anstoß des Geländes an das Gebäude an der talseitigen Gebäudewand.
- Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand.
- Die Wandhöhe WH darf um bis zu 2,5 m für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone und Laubengänge überschritten werden, wenn diese nicht mehr als 1 m vor die Fassade vortreten. Die Wandhöhe von Erschließungs- und Technikgebäudeteilen dürfen eine maximale Wandhöhe von 15 m aufweisen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Als Bauweise werden die offene Bauweise (o) und die abweichende Bauweise (α) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen gemäß Planzeichnung.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur auf den hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Die Erschließung der Stellplätze/Tiefgaragen darf nur über den in der Planzeichnung festgelegten Einfahrtsbereich erfolgen.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 7 Nr. 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO)

- Innerhalb der Baugrundstücke dürfen sich die Abstandsflächen verschiedener Gebäude überdecken, wenn eine ausreichende Belichtung aller Aufenthaltsräume gewährleistet ist.

2. Äußere Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 2 Nr. 1 BayBO)

- Die Dächer der Gebäude sind als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 40° und 58° auszubilden. Hiervon ausgenommen sind die Dächer von Laubengängen und Balkonen sowie von Erschließungs- und Technikanlagen. Zur Dacheindeckung sind rote und rotbraune Bedachungsmaterialien zulässig.
- Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Gebäudeteile dürfen bis zu einer Tiefe von 6,5 m an den Traufseiten der Hauptgebäude mit einem Flachdach (FD) versehen werden.
- Die Außenwandflächen sind ab dem OG als Putzfassaden auszuführen. Im EG sind Natursteine, farbiger Beton und Putz im Farbton wie roter Sandstein zulässig. Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen ( Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- Die Stützmauern sind wie aus heimischen Natursteinen oder aus Betonsteinen mit natursteinähnlichen Oberflächen herzustellen oder zu verkleiden.

## B. HINWEISE DURCH TEXT

1. Altablagerungen und Bodenfunde

- Altablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten Altablagerungen angetroffen werden, sind sie in Abstimmung mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt entsprechend zu erkunden und zu beseitigen.
- Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodentaleriumern unverzüglich der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und/oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Brandschutz

- Gem. Art. 31 Abs. 3 BayBO dürfen Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anliefern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Ist dem nicht der Fall, ist der zweite Rettungsweg baulich herzustellen.

# V. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Mömbris hat in seiner Sitzung vom 27. September 2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom 10.10.2023 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Mömbris hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wohnen Ortsmitte Schimborn" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Mömbris, den .....

.....  
Felix Wissel, 1. Bürgermeister (Siegel)

Mömbris, den .....

.....  
Felix Wissel, 1. Bürgermeister (Siegel)

# MARKT MÖMBRIS LANDKREIS ASCHAFFENBURG



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wohnen Ortsmitte Schimborn"

Bernd Müller Architekt und Stadtplaner | Hauptstraße 69, 97851 Rothenfels  
Vorhabenträger: WLA GmbH | Bayernstraße 18, 63739 Aschaffenburg

ÄNDERUNGSINDEX		
DATEI - BLATT	BESCHREIBUNG	DATUM
Vent_01-1	Vorentwurf zur vorzeitigen Beteiligung TÖB	10.10.2023

ARCHITEKT BERND MÜLLER, BAYAK 177523	MARKT MÖMBRIS, VERTRETEN DURCH FELIX WISSEL, 1. BÜRGERMEISTER
--------------------------------------	---

DATUM	10.10.2023	PLANINHALT	Lageplan
STAND	Vorentwurf	PROJEKT - NR.	2023-16
BEARBEITER	J. Pijanowski/ B. Müller	DATEI - BLATT	Vent_01-1