

Markt Mömbris
Bebauungsplan "Ober der Linde"



A. Präambel

Entwurf
Der Marktgemeinderat des Markt Mömbris hat aufgrund von
- § 10 i.V.m § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)
- Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- sowie der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

die Aufstellung des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ in öffentlicher Sitzung am 27.09.2016 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

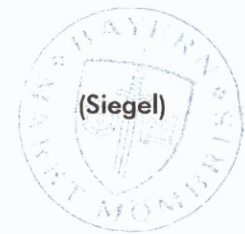
Der räumliche Geltungsbereich des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bauabwählungsplans.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bauabwählungsplan „Ober der Linde“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 20.06.2017, redaktionell geändert am 20.10.2017. Dem Bauabwählungsplan wird die Begründung vom 20.06.2017, redaktionell geändert am 20.10.2017 sowie am 20.11.2017 beigefügt.

Markt Mömbris, den 12.12.2017

[Signature]
Felix Wissel 1. Bürgermeister



B. Festsetzungen durch Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)**
WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
GRZ 0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WH 7,5 m maximal zulässige Wandhöhe in m bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlage
FH 12,5 m maximal zulässige Firsthöhe in m bezogen auf die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlage
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
o offene Bauweise
ED nur Einzelhäuser- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich
Fußweg
Müllsammelplatz
- 5. Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)**
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Pflanzgebot: Obst-/Laubbaumhochstamm (Standort flexibel)
Pflanzgebot: Sträucher (Standort flexibel)
- 6. Sonstige Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
DN 0-25° Maß der zulässigen Dachneigung

C. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

- DN 0-25° Maß der zulässigen Dachneigung
- Biotop laut amtlicher Biotopkartierung Bayern mit Nummer

E. Zeichnerische Hinweise

- Flurstücke mit Flurnummern
bestehende Gebäude
geplante Gebäude
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Höhenschichtlinien mit Höhenangabe
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hauptver- und -entsorgungsleitungen unterirdisch, hier:

- bestehender Mischwasserkanal (Ausschnitt), unterirdisch
geplanter Mischwasserkanal, unterirdisch

F. Textliche Festsetzungen

- 1. Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
1.1. Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, die Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe in m sowie die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in m, jeweils gemäß Planeinschrieb. Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe und die Firsthöhe ist die mittlere natürliche Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlage. Die mittlere Geländehöhe im Bereich der baulichen Anlagen ermittelt sich aus der Summe aller Geländehöhepunkte (i.d.R. der Gebäudeecken) des geplanten Gebäudes geteilt durch die Anzahl der Gebäudeseiten.
2.2. Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der obere Abschluss der Wand (z.B. Oberkante Attika).
2.3. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Gebäudeoberkante (z.B. First).
2.4. Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Gebäudeoberkante (z.B. First).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.
3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
3.3. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie bspw. Gartenhäuser, sind außerhalb der Baugrenzen, in einem Abstand von min. 3 m vom Straßenrand, bis zu einer Größe von 20 m² umbauter Raum allgemein zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 4.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind in Wohngebäuden höchstens 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig.

5. Grünordnung

- 5.1. Entlang des verkehrsberuhigten Bereichs werden klein- oder schmalkronige Laubbäume in versetzter Anordnung westlich und östlich der Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken festgesetzt; der Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt 1,50 m. Die genauen Baumstandorte richten sich nach den endgültigen Grundstückszuschnitten und den erforderlichen Zufahrten.
5.2. Je angefangene 500 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm anzupflanzen.
5.3. Als Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)
Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm (in Gehölzflächen und Baumhecken)
Obstbaumhochstamm, Stammumfang 10-12 cm
Heister, 2 x verpflanzt, 150-175cm / 175-200 cm
Sträucher, verpflanzter Strauch 3-5 Triebe 40 -60 cm / 60-100

- 5.4. Es sind standortgerechte Laubgehölze oder ortstypische Obstbaumhochstämme zu verwenden. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die zur Verwendung empfohlenen Arten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.
5.5. Die festgesetzten Begrüßungsmaßnahmen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrüßungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6. Immissionsschutz

- 6.1. Innerhalb der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine Bebauung erst nach Einstellung der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die öffentliche Bolzplatznutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 552 durch den Markt Mömbris (z.B. Herstellung einer Lärmschutzwand oder Aufgabe der öffentlichen Bolzplatznutzung) zulässig. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1, DIN 18005 Tl. 1 - Schallschutz im Städtebau - sind einzuhalten. Für ein allgemeines Wohngebiet gelten tags 55 dB und nachts 45 dB bzw. 40 dB, wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärm gilt.

G. Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) – Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

- 1. Abstandsflächen**
1.1. Im Geltungsbereich des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.
- 2. Dächer**
2.1. Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung zwischen 0° und 25° auszuführen.
- 3. Materialien und Farben**
3.1. Als Dacheindeckung für Hauptgebäude, Garagen und Carports sind Ziegel, Dachsteine und Metalldeckungen (jeweils nicht reflektierend) in den Farben rot bis rotbraun und in Grau- und Anthrazitfarben zulässig.
3.2. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind darüber hinaus alle weiteren nicht reflektierenden Deckungen, insbesondere extensive Begrüßungen zulässig.
3.3. Für die Fassadengestaltung sind nicht reflektierende Materialien zu verwenden. Die Fassaden sind in gedeckten Farben zu gestalten.

4. Dachaufbauten

- 4.1. Die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Dachgauben (zusammengenommen) darf höchstens die Hälfte der Breite der jeweiligen Dachfläche betragen.
4.2. Die Breite von einzelnen Zwerchgiebeln und Dachgauben darf höchstens 5,0 m sowie max. 1/3 der Gebäudebreite betragen.

5. Solaranlagen und Sonnenkollektoren

- 5.1. Solaranlagen und Sonnenkollektoren, die in, auf oder an Dach- oder Außenwandflächen von Gebäuden errichtet werden, sind ohne Größenbegrenzung zulässig.

6. Doppelhäuser

- 6.1. Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushalten einheitlich zu gestalten (z. B. Gebäudehöhe, Dachneigung).

7. Stauraum vor Garagen und Carports

- 7.1. Zwischen Grundstückszufahrten und Garagen- bzw. Carportzufahrten ist ein Stauraum herzustellen. Bei Garagen muss dieser mindestens 5 m, bei Carports mindestens 3 m betragen.

8. Gebäudestellung

- 8.1. Für die Höheneinstellung der Gebäude darf die Oberkante der Kellerdecke des Rohbaus den höchsten Punkt der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche (Fahrbahn) auf der Gebäudelänge des Hauptgebäudes um nicht mehr als 0,50 m übersteigen.

9. Geländeveränderungen

- 9.1. Aufschüttungen und Abgrabungen zum Geländeausgleich sind bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig.
9.2. Höhenunterschiede sind durch zu beplanzende Böschungen (Neigung mindestens 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auf dem Baugrundstück auszugleichen.

10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers

- 10.1. Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1:1,5 hergestellt.
10.2. Die zur Herstellung der Straßen-, bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
10.3. Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

11. Einfriedungen

- 11.1. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, bezogen auf das geplante Gelände, zulässig. Ausgenommen sind Hecken.

H. Textliche Hinweise

1. Entwässerung, Umgang mit Niederschlagswasser

- 1.1. Das im Gebiet anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuführen, in geeigneter Weise zu bewirtschaften und über Überläufe verzögert in die gemeindliche Mischwasserkanalisation abzuleiten und / oder über Versickerungsmulden entsprechend der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFestV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGGW) vor Ort zu versickern. Dacheindeckungen, die eine Lösung von schädlichen Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen, sind nicht zulässig.
1.2. Es gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Mömbris (Entwässerungssatzung - EWS -) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

2. Brandschutz

- 2.1. Die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind, soweit anwendbar, zu berücksichtigen.
2.2. Die Installation von Feuerweherschaltern zur automatischen Abschaltung von Solaranlagen sowie die Kennzeichnung von Gebäuden mit Solaranlagen und die Vorhaltung von Übersichtsplänen für Gebäude mit Solaranlagen werden empfohlen. Siehe auch: https://dgs.de/fileadmin/bilder/Dokumente/PV-Brandschutz_DRUCK_24_02_2011.pdf.

3. Gemeindliche Stellplatzsetzung

- 3.1. Für den Geltungsbereich des Bauabwählungsplanes gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Mömbris (Stellplatzsetzung) in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4. Bepflanzung

- 4.1. Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).
4.2. Die erforderlichen Grenzabstände für die Bepflanzung richten sich nach den Vorschriften des Bayerischen Nachbarrechts (Art. 47, 48 Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch).

5. Hinweise zur Straßenaufbauweise

- 5.1. Folgende Arten werden zur Straßenaufbauweise empfohlen, z.B.
Rosskastanie Aesculus carnea (nichtfruchtend, rotblühend)
Chinesische Wildbirne Pyrus calleryana „Chanticleer“
Wildbirne Pyrus communis „Beech Hill“
Zierkirsche Prunus x hillieri „Spire“
Zierkirsche Prunus x schmidtii
Roldorn Crataegus monogyna „Paul’s Scarlet“
Apfelorn Crataegus „Carrierei“
Winterlinde i. Sorten Tilia cordata z.B. „Rancho“
Spitzahorn i. Sorten Acer platanoides z.B. „Columnare“, „Emerald Queen“, „Cleveland“
Feldahorn Acer campestre „Elstrijk“
Säulenahorn Quercus robur „Fastigiata“
Pyramiden-Hainbuche Carpinus betulus „Fastigiata“ o.a. kleinkronige oder säulenartige Sorten

Für die privaten Grundstücksflächen wird die bevorzugte Verwendung von standortgerechten Laubbauarten und ihrer Sorten sowie alter, heimischer Obstsorten empfohlen, z.B.:

- Laubbäume, Hochstämm
Esche, Spitzahorn, Winterlinde, Traubenkirsche, Grauerle
Heister: Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere
Sträucher: Hartriegel, Haselnuss, Eingriffeliger Weißdorn, Schlehe, Holunder, Kreuzdorn, Wolliger Schneeball, Hundsrose, Liguster, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen
Ortsypische Obstbaumhochstämme, auch als Wildformen und nicht fruchtende Sorten
Apfel (z. Bsp. Jakob Fischer, Roter Baskop) , Birne (z. Bsp. Köstliche aus Charneu, Prinzessin Mariane), Kirsche, Zwetschge, Walnuss

6. Artenschutz

- 6.1. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde früh- und sachgerecht umzusetzen. (Dies ist durch Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung sicher zu stellen.)
6.2. Die Räumung von Vegetationsflächen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie in einem Zeitraum, in dem nicht mit Anwesenheit von Fledermäusen zu rechnen ist, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende November durchzuführen. Bei Fällung im Dezember bis Februar, nur bei Nachweis, dass keine Fledermäuse in den Gehäusen vorhanden sind. (§ 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG).

7. Boden- und Grundwasserschutz

- 7.2. Mutterboden ist möglichst auf dem Baugrundstück getrennt von unbelebtem Boden zu lagern und wieder zu verwenden bzw. oberflächlich einzubauen.
7.3. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

8. Denkmalschutz

- 8.1. Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Aschaffenburg 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 (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Verfahrensvermerke

Der Marktgemeinderat des Markt Mömbris hat in seiner Sitzung am 27.09.2016 die Aufstellung des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 3 BauGB am 13.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ in der Fassung vom 20.06.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.08.2017 bis zum 29.09.2017, verlängert bis zum 13.10.2017, beteiligt.

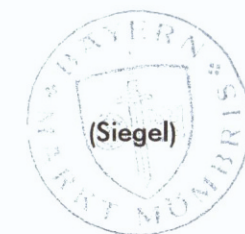
Der Entwurf des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ in der Fassung vom 20.06.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2017 bis 29.09.2017 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Mömbris hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 28.11.2017 den Bauabwählungsplan „Ober der Linde“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.06.2017, redaktionell geändert am 20.10.2017, als Satzung beschlossen. Dem Bauabwählungsplan wird die Begründung vom 20.06.2017, redaktionell geändert am 20.10.2017 sowie am 20.11.2017 beigefügt.

Ausgefertigt:

Markt Mömbris, den 12.12.2017

[Signature]
Felix Wissel 1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bauabwählungsplans „Ober der Linde“ wurde am 21.12.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bauabwählungsplan „Ober der Linde“ in Kraft getreten.

Markt Mömbris, den 21.12.2017

[Signature]
Felix Wissel 1. Bürgermeister



Nr.	Planhistorie	Datum
5.		
4.		
3.		
2.	Redaktionell geändert (Begründung)	20.11.2017
1.	Redaktionell geändert (Bauabwählungsplan und Begründung)	20.10.2017



Bebauungsplan „Ober der Linde“

14-098	Rentsch / Haines / Schlechtweg-Tag	06	20.06.2017
M 1 : 1.000			

Plansteller: Markt Mömbris, Schulmännner Straße 6, 63776 Mömbris

Planverfasser: *[Signature]*