

**Bebauungsplan**

*- Original -*

**„Rappacher Weg I + III“ – Tektur**  
in der Fassung vom 10.11.2003

**Markt Mömbris**

**Ortsteil Mömbris**

**Landkreis Aschaffenburg**

## Legende zum Bebauungsplan "Rappacher Weg I + III" Tektur

### Festsetzungen

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten gem. § 12 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.



Grenze des Geltungsbereiches

### Art der baulichen Nutzung:



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO  
Zulässig sind ausnahmsweise: Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Schalltechnische Orientierungswerte: 55 dB (A) tags  
45/40 dB (A) nachts  
Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

### Mass der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

(Höchstwerte der BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen).  
Bei 1-2 Vollgeschossen 0,4 GRZ.

Geschossflächenzahl

(Höchstwerte der BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen).  
Bei 1 Vollgeschoss 0,5 GFZ  
Bei 2 Vollgeschossen 0,8 GFZ  
Bei 1 Vollgeschoss + 1 Sockelgeschoss 0,7 GFZ

Zahl der Vollgeschosse

I + S

1 Vollgeschoss und 1 als Vollgeschoss anzurechnendes Sockelgeschoss als Höchstgrenze. Bergseite 1 Vollgeschoss zwingend, Wandhöhe bis 3,5 m über natürlichem Gelände. Talseitige Wandhöhe bis 6,5 m über natürlichem Gelände, Satteldach mit einer Dachneigung von 40° - 48°, Dachausbau nach BayBO, ohne Kniestock.

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze. Bergseite 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze, Wandhöhe bis 6,5 m. Tal-seite 2 Vollgeschosse zwingend. Dachneigung 32° - 42°. Dachausbau nach BayBO. Spitzgauben ab 40° DN zulässig. Sonst nur liegende Dachfenster. Ohne Kniestock.

Dachgauben

Einzelgauben als Schleppgauben, Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:  
1. Schleppgauben ab 45° Dachneigung

2. Spitzgauben ab 40° Dachneigung
3. Gaubenlänge insgesamt höchstens 1/3 der Trauf-  
länge.
4. Abstand von Ortgängen mind. 2,5 m.  
Gaubenbänder oder Blindgauben sind unzulässig.

#### Mindestgröße der Baugrundstücke

Bei Einzelhäusern mind. 450 m<sup>2</sup>.  
Bei Doppelhäusern mind. 325 m<sup>2</sup>  
Bei Hausgruppen mind. 250 m<sup>2</sup>

#### Geländeveränderungen

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Einhal-  
tung der festgesetzten Wandhöhe sind im Hangbereich  
ausnahmsweise bis 0,80 m zulässig. Ausnahmen sind  
mit dem Bauantrag besonders nachzuweisen.

#### Bauweise, Baugrenze



Offene Bauweise, Einzelhäuser und Doppelhäuser  
zulässig.



Nur Doppelhäuser zulässig.



Firstrichtung:

Die Firstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend  
der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen.



Baugrenze

#### Verkehrsflächen



Straßenflächen  
Geh- und Fußwege

#### Grünflächen



Öffentliche Grünflächen - Gestaltung nach besonderen  
Plan.



Spielplatz

#### Sonstige Festsetzungen

##### Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der  
Baugrenze nicht zulässig:

##### Garagen

1. Nach Art. 7 Abs. 5 BayBO als Grenzgarage bis 50 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche zulässig.
2. Max. Länge bei Grenzbebauung 8,0 m.
3. An der Grundstücksgrenze zusammentreffende  
Garagen in gleicher Dachform und Dachneigung.
4. Dachform: Satteldach (siehe Ausnahmeregelung)

5. Abstand von der Straßenbegrenzungslinie mind. 5,0 m.
6. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### Ausnahmeregelung

1. Wandhöhe bis 2,75 m, talseits dem Gelände entsprechend bis 5,0 m
2. Satteldächer, dem Wohnhaus entsprechend, wenn die Garagen benachbarter Wohngebäude an der gemeinsamen Grenze in gleicher Flucht und Dachform errichtet werden.
3. Ausnahmeregelung für Garagen parallel zur Straße. Abstand von der Grenze (Gehsteigkante) mind. 1,00 m. Zufahrtsbreiten werden auf 5,0 m beschränkt.

#### Zufahrt

Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück max. 5,0 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzenstreifen zwischen den Einfahrten anzuordnen, max. Steigung 10 %.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Flächen für Versorgungsanlagen



Trafostation



Wasserleitung PVC DN 100



20-kV Kabelleitung unterirdisch

#### Hinweise



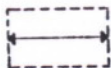
Bestehende Grundstücksgrenze

635

Flurstücksnummern



Vorhandene Wohngebäude  
I = Vollgeschoss, II = 2 Vollgeschosse, D = Dachgeschoss, S = Sockelgeschoss



Vorgeschlagene Wohngebäude  
Die Abmessung der Baukörper ist als Vorschlag dargestellt.  
Festgesetzt ist die Bauform und die Firstrichtung.



Vorhandene Neben- und Garagengebäude



Vorgeschlagene Garagenstandorte



Vorgeschlagene Stellplatzstandorte

#### Abstandregelung

Nach Art. 6 und 7 der BayBO

#### Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan ist die BauNVO in der Fassung vom maßgebend



## Böschungen

Durch Erdbewegungen entstehende Böschungen sind 1 : 2 oder flacher anzulegen und nach den im Plan vorgesehenen Beispielen zu bepflanzen. Vorhandene oder beim Straßenbau entstehende Böschungen gehören zu den privaten Grundstücken.

## Schicht- und Hangdruckwasser

Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben geeignete Vorkehrungen zu treffen.

## Quell- und Dränsammelwasser

Quell- und Dränsammelwasser dürfen nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

## Festsetzungen Grünordnungsplan

### Feiflächen-gestaltung

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die nicht bebaubaren Grundstücksteile als gärtnerisch zu gestaltende Flächen festgesetzt. Bei Bauvorhaben ist mit den Bauantragsunterlagen der Baugenehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Planinhalt. Bsp: Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Park- und Stellplätze... Zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Bepflanzung kann die Baugenehmigungsbehörde eine Kaution verlangen.

### Stellflächen

Die Breite der Stellfläche einschließlich Garagenzufahrten darf 40 % der Straßenlänge des Baugrundstücks nicht überschreiten, höchstens jedoch 10 m. Treffen die Stellflächen zweier benachbarter Grundstücke an der Grenze zusammen, so ist dazwischen ein Pflanzstreifen mind. 1,0 m breit anzuordnen.

### Einfriedungen

Straßenseitig und seitlich bis zur Hausflucht, Hecken oder Mauerchen bis 0,4 m Höhe oder senkrechte Lattenzäune bis 1,0 m Höhe. Betonpfosten und gemauerte Pfeiler sind nicht erlaubt. Rückwärtig und seitlich hinter der Hausflucht sind auch senkrechte Lattenzäune oder Maschendrahtzäune bis 1,3 m zulässig.

Gehölz- und Baumbestand zu erhalten.

Ortsrandeingrünung Mindestbreite 4,0 m.

Die Baugrundstücke sind durch Baum- und Strauchgruppen gegenüber der freien Landschaft abzuschirmen. Dabei sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

### Nadelgehölze

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht, ihr Anteil ist daher auf 20 % zu beschränken.

### Pflanzbeispiele für heimische Bäume

Winterlinde (*Tilia cordata*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sandbirke (*Betula pen-*

dula), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Obstbäume.

**Pflanzbeispiel für heimische Sträucher**

Heckenrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Holunder (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Himbeere (*Rubus idaeus*), Liguster, ungeschitten (*Ligustrum vulgare*).

Aufgestellt: 21.01.2002

Ergänzung: 30.08.2002

Ergänzung: 05.12.2002

Ergänzung: 10.11.2003

Markt Mömbris, 11.11.2003

Reinhold Glaser  
Bürgermeister

Der Marktgemeinderat hat am 29.01.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Rappacher Weg I + III" Tektur, im OT Mömbris gem. § 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 11 am 23.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

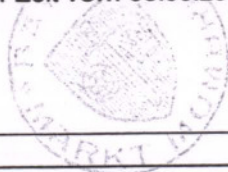
Mömbris, 27.05.2002



  
Glaser  
Erster Bürgermeister

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2002 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 03.06.2002 bis 04.07.2002 beteiligt.

Mömbris, 09.07.2002



  
Glaser  
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.02.2002 mit Begründung hat über die Dauer eines Monats vom 03.06.2002 bis 04.07.2002 öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit sind im Amtl. Mitteilungsblatt Nr. 11 am 23.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mömbris, 09.07.2002




  
Glaser  
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 23.01.04 als Satzung beschlossen.

Mömbris, 13.02.04



  
Glaser  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 3 am 05.02.04 ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mömbris, 13.02.04



  
Glaser  
Erster Bürgermeister