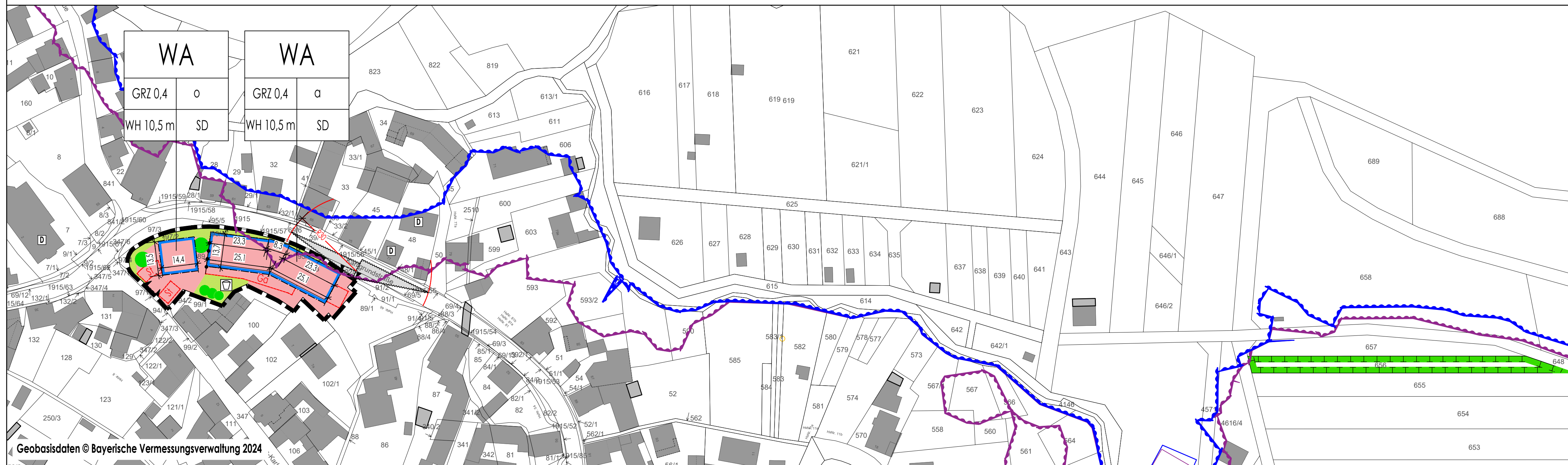


I. PLANZEICHNUNG

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** 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)

- Einfahrtbereich

5. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Grünfläche
- Grünfläche - Zweckbestimmung Spielplatz
- Umgrenzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6. Sonstige Festsetzungen

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

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hochwassergefahrenfläche "Kahl" (HQ100)
- Hochwassergefahrenfläche "Kahl" (HQextrem)
- Standort Baudenkmal

III. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 189)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

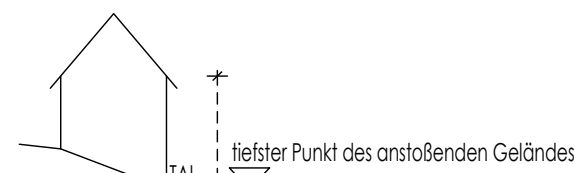
A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Planschrieb 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 Planschrieb. Die Berechnung der GRZ erfolgt in Bezug auf das ganze Grundstück im Geltungsbereich.
- Der untere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der tiefste Punkt des anstoßenden Geländes an das Gebäude an der festsitzigen Gebäudewand.



- Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wand. Giebel und Quergiebel dürfen die zulässige Wandhöhe innerhalb der zulässigen Dachneigung überschreiten.

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

- Als Bauweise werden die offene Bauweise (α) und die abweichende Bauweise (α) gemäß Planschrieb 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.
- In den mit Planzeichen Sichtdreieck festgesetzten Flächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,8 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

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 Einfahrtbereich erfolgen.

6. Grünflächen, Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- Maßnahme I - Ausgleichsfläche für das geschützte Grünland: Anlage von artenreichem Grünland (BNT G214) auf der Fl.-Nr. 656, Gemarkung Schimborn

470 m² dieser Fläche (Intensivgrünland BNT G11) werden als Ausgleich für das zukünftig bebaute Plangebiet herangezogen. Es wird artenreiches Grünland mit dem BNT G214 angelegt. Vorgesehen ist der westliche Teil der Fläche. Als Saatgut ist eine gebietseigene, artenreiche Wildkrautmischung des Ursprungsgebietes 21 „Hessisches Bergland“ zum Beispiel der Firma Rieger-Hofmann GmbH, mit einem Anteil an Gräsern von 40 %, zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch mittels Mahdgutübertragung aus geeigneten Flächen im Umkreis angelegt werden. Die Fläche soll unter anderem der Förderung von Feldvögeln und Insekten dienen. Die Ausgleichfläche muss spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung hergestellt sein. Pflanzung und Pflege dieser Maßnahme sind im Kapitel 4.2.1 des Naturschutzfachlichen Beitrags mit soP zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthalten.

- Maßnahme II - Eingrünung: Pflanzung und Pflege von Bäumen im Plangebiet

Zur Eingrünung werden zwei Bäume und drei Sträucher im Plangebiet gepflanzt. Damit wird neuer Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen und die Strukturvielfalt der Landschaft erhöht. Weiterhin trägt die Pflanzung zur Verbesserung des Kleinclimas bei. Es ist autochthones Pflanzmaterial zu nutzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher müssen gepflegt werden. Pflanzen die ausfallen müssen durch Neupflanzung ersetzt und ebenfalls gepflegt werden.

Stück	Symbol	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
1	TPO	Tilia platyphyllos 'Orebor'	Schmale Sommer-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 18 - 20
1	TCR	Tilia cordata 'Rancho'	Kleinkronige Winter-Linde	H, 3xv, extra weiter Stand, mDb, 18 - 20

Sortenliste - Sträucher

Stück	Symbol	Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
1	ADV	Amelanchier ovalis	Gewöhnl. Felsenbirne	Sol, 3xv, mDb, 125 - 250
1	SVV	Syringa vulgaris - Hybriden	Edel-Flieder	Sol, 3xv, Co, 125 - 250
1	SPP	Salix purpurea	Purpur-Weide	Sol, 3xv, Co, 60-100

Der Bauvorlage ist ein Freilichgestaltungsplan beizufügen. Schottergärten und Folien sind nicht zulässig.

7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärm sind die Räume mit Wohnnutzung oder Räume, die besondere Anforderungen an ein ruhiges Umfeld bezüglich des Umgebungslärms, auf die von der Straße abgewandte Seite zu orientieren und die Wände mit entsprechender Schallschallschutzmaßnahmen auszustatten oder durch aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster zu gewährleisten.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschallschutz-Maße R_{w,ges} DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau', Ausgabe Januar 2018, Teil 1 "Mindestanforderungen" sowie Teil 2 "Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" (Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V.) erfüllen:

Anforderung gem. DIN 4109:2018-01	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten etc.	Für Büroräume und Ähnliches
gesamtes bewertetes Bau-Schallschallschutz-Maß R _{w,ges} in dB *	La - 30	La - 35

*Bewertung: Maßgeblicher höherer oder gleichwertiger Lärm im dB gemäß Anlage 7 Abs. 1 bzw. 3a bis 3d.

Mindestens einzuhalten ist: R_{w,ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschallschutz-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G mit dem Korrekturfaktor KAL zu korrigieren.

Bei einem Beurteilungspegel von nachts mehr als 45 dB(A) außen vor dem Fenster sind Schlafräume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, die eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung der Räume ermöglichen. Die Schallschallschutz-Maße sind ebenfalls nach DIN 4109-1:2018-01 zu bemessen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Innerhalb der Baugrundstücke dürfen sich die Abstandflächen verschiedener Gebäude überdecken, wenn eine ausreichende Belichtung oder 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 5,00 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.

V. HINWEISE DURCH TEXT

1. Allablagerungen und Bodenfunde

- Allablagerungen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht bekannt. Sollten Allablagerungen 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 Bodenaltersfunden 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.

3. Schallschutz

- Bei der Neuerichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109:2018-01 abzustimmen.

4. Wasserwirtschaftliche Belange

- Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten, überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Belagern dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.
- Grundsätzlich ist für eine geteilte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- Die geplante Bebauung liegt teilweise im Bereich eines Risikogebiets oberhalb von Überschwemmungsgebieten (Hochwassergefahrenfläche (HGF) der Kahl). Eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung werden empfohlen.

5. Abfallwirtschaft/Altlasten/Bodenschutz

- Für sämtliche während Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind die Regelungen der §§ 8 ff. GewAbfV und der Ersatzbaustoff zu beachten, insbesondere sind die Abfälle getrennt zu sammeln und zu befördern und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwertung oder dem Recycling zuzuführen. Fallen entgegen dieser Vorgabe gemischte Baubabfälle an so sind diese nach § 9 GewAbfV zwingend einer Verbringungsanlage bzw. Aufbereitungsanlage zuzuführen.
- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen.

VI. 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 13.11.2023 bis 15.12.2023 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 13.11.2023 bis 15.12.2023 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom 20.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis 07.04.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom 20.02.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2024 bis 07.04.2024 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom 18.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.2025 bis xxx.2025 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" in der Fassung vom 18.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxx.2025 bis xxx.2025 erneut 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)

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

Der Satzungsbeschluss für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplans "Wohnen Ortsmitte Schimborn" ist damit in Kraft getreten.

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
Ent_01-1	Entwurf für die Beteiligung	20.02.2024
Ent_01-2	Entwurf für die erneute Beteiligung	03.02.2026

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

DATUM	03.02.2026	PLANINHALT	Lageplan
STAND	Entwurf	PROJEKT - NR.	2023-16
BEARBEITER	A. Kollmann	DATEI - BLATT	Ent_01-2