



Gemeinde Röllbach

4. Änderung des Bebauungsplans

„In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

ENTWURF

Planverfasser:

Stand: 14.01.2024



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de

Gliederung

- 1. Anlass**
- 2. Verfahren**
 - 2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht
 - 2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung
- 3. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungspläne
- 4. Weitere Fachplanungen und Gutachten**
 - 4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
 - 4.2 Immissionsschutz
- 5. Verkehr**
- 6. Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Trink- und Löschwasser
 - 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - 7.5 Verkehrsflächen/ Zufahrten
 - 7.6 öffentliche Grünflächen,
 - 7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Oberflächenwasser
 - 7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 7.9 Gestalterische Festsetzungen
 - 7.10 Genehmigungsfreistellung
 - 7.11 Sonstiges
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Anlagen**

1. Anlass

Im Plangebiet (Schmachtenberger Straße 7a mit den Parzellen FINr. 496, 496/1, 496/2 und 496/3) befinden sich anschließend an einen vorwiegend wohnbaulich genutzten Gebäudekomplex zwei unbebaute Grundstücke, auf denen der Eigentümer zwei Bauplätze für zwei Einfamilienhäuser schaffen möchte.

Der diese Parzellen umfassende und 2007 in Kraft getretene vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche als Mischgebiet entwickeln zu können. Die westlich liegenden Parzellen sind dabei als Grünfläche dargestellt, ohne dass eine Qualifizierung der Grünfläche in den textlichen Festsetzungen oder durch Beschreibung in der Begründung erfolgt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Mischgebiet dargestellt. Die tatsächliche Nutzung in der Umgebung hat sich von einer gemischten Nutzung Richtung Wohnnutzung verschoben.

Ziel der Gemeinde ist es, eine nachhaltige Innenentwicklung und damit die Nutzung von Potentialen im Bestand zu fördern, um dort auf bereits erschlossenen Grundstücken Wohnraum zu schaffen. Die beiden noch unbebauten Parzellen sind gut für eine Nachverdichtung geeignet. Die Erschließung ist gesichert. Die Umgebung ist durch Wohnnutzung geprägt.

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um auf der als Mischgebiet festgesetzten Fläche eine wohnbauliche Nutzung und eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Die im Bebauungsplan dargestellte Grünfläche wurde bisher nicht als privater Kinderspielplatz gestaltet und stellt sich aktuell als Rasenfläche dar.

Aufgrund der Tatsache, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Gebietscharakter und die geplante Nutzung nicht der städtebaulichen Zielrichtung der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum entspricht, hat der Gemeinderat entschieden, den Bebauungsplan zu ändern.

Um dies umzusetzen hat der Gemeinderat am 13.05.2024 die 2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ beschlossen.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 496/3 und 496/4 (jeweils vollständig) sowie Teilflächen der FINrn. 496/2 und 504. Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 1.584m².

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

Bestand



Wohnbebauung an der Röllfelder Straße



Blick zum Baugrundstück



Einmündung Erschließungsweg FINr. 504



Nachbarbebauung FINr. 497 und 496 (Wohnnutzung)



Erschließungsweg FINr. 504



Straßenseite Schmachtenberger Straße 7a



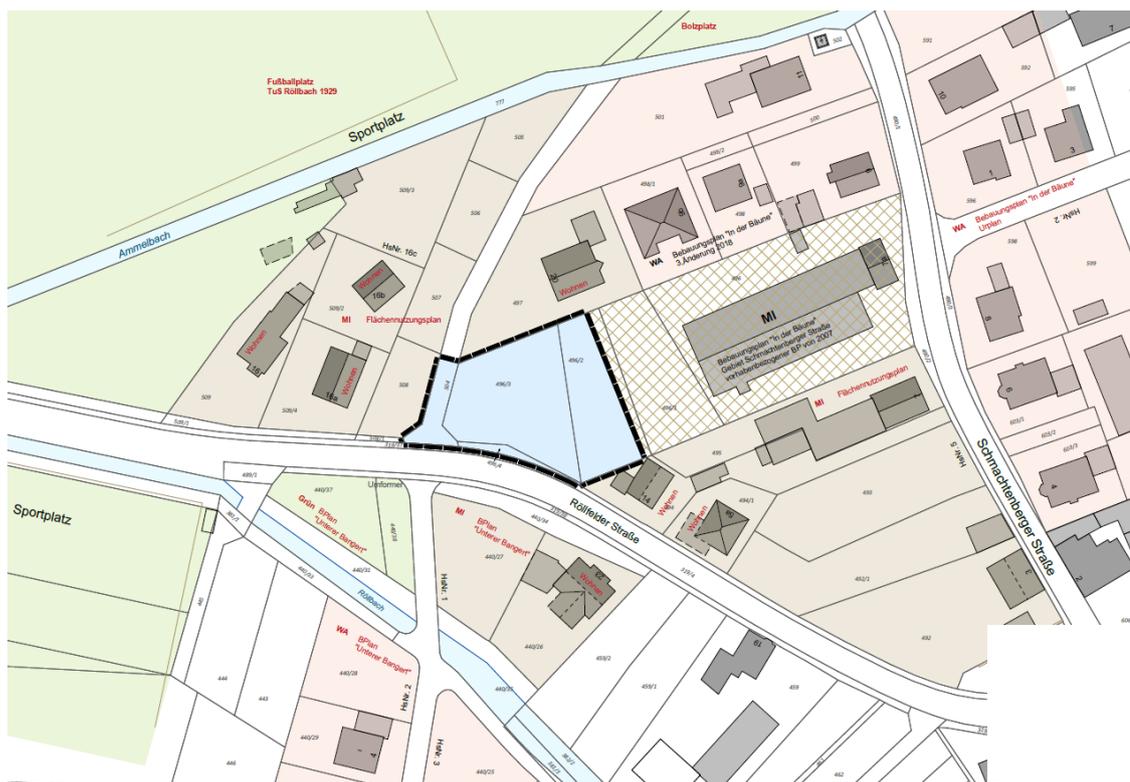
Gegenüberliegendes Neubaugebiet „Unterer Bangert“

Das Gebiet ist geprägt von Wohnnutzung. Angrenzend an den Geltungsbereich finden sich vor allem Ein- bzw. Zweifamilienhäuser in direkter Nachbarschaft oder im gegenüberliegenden Neubaugebiet „Unterer Bangert“. Die Wohngebäude wurden i.d.R. ein- oder zweigeschossig mit ausgebautem Dach errichtet.

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

Auf dem Nachbargrundstück Schmachtenberger Straße 7a befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude, das zu Wohnzwecken umgebaut wurde. Das Gebäude besitzt zwei bis drei Geschosse und hat ein flach geneigtes Dach. Nach Augenschein sind gewerbliche Nutzungen im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Auch auf der Nordseite des Plangebiets schließt Wohnnutzung an (3. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“ von 2018). Nördlich davon befindet sich der Fußballplatz des TUS Röllbach 1929 in ca. 75m Entfernung zu den geplanten Bauplätzen. Der Trainingsplatz des Vereins liegt auf der Südseite der Röllfelder Straße in ca. 90m Entfernung zu den geplanten Bauplätzen. Ebenfalls südlich der Röllfelder Straße schließt sich das Neubaugebiet „Unterer Bangert“ an (Bebauungsplan 2016).



Übersicht Bestand mit Kennzeichnung der Art der Nutzung aus Bebauungsplänen bzw. aus dem Flächennutzungsplan.

Planung

Das Grundstück steigt von der Röllfelder Straße bzw. des westlich liegenden Erschließungswegs um ca. 3,5 bis 4,5m an.

Auf den Flurstücken FINr. 496/2 und 496/3 soll die Bebauung mit 2 Einzelhäusern mit maximal jeweils 2 Wohneinheiten ermöglicht werden. Die Erschließung kann vom Erschließungsweg FINr. 504 bzw. von der Röllfelder Straße aus über die gemeindeeigene Parzelle FINr. 496/4 erfolgen, daher wird diese Parzelle in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Über die Parzelle 504 erfolgt derzeit die Erschließung des Wohnhauses Röllfelder Straße 20. Die Verkehrsfläche ist nicht ausgebaut. Eine Asphaltierung der Zuwegung für das geplante Baugrundstück ist ebenfalls nicht vorgesehen.

Der Geltungsbereich wurde wie folgt festgelegt:

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „In der Bäune“ wird für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt. Eine GRZ (Grundflächenzahl) ist nicht festgesetzt worden – es kann mit Bezug auf BauNVO § 17 eine GRZ von 0,6 als Obergrenze (Stand 2007) zugrunde gelegt werden.

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgte in der Weise, dass diese Grundflächenzahl

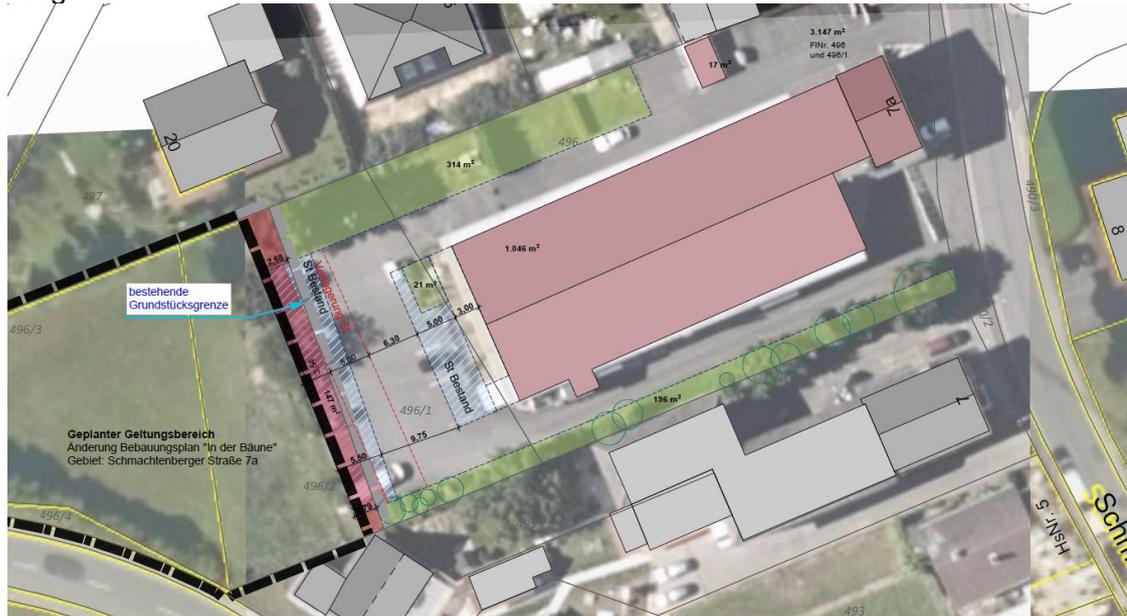
2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

eingehalten wird.

Die Grundstücke FINrn 496 und 496/1 besitzen zusammen eine Fläche von 3147m², sind mit Gebäuden und Nebenanlagen (Garage) mit einer Fläche von 1063m² überbaut. 531m² sind begrünt (ermittelt auf Basis des Luftbilds und von Fotos), der Rest der Fläche für Stellplätze und Zufahrten versiegelt. Dies ergibt eine GRZ 1 von 0,34 (zul. 0,36) und eine GRZ 2 von 0,83 (zulässig 0,8).

Mit Zurücksetzen des Geltungsbereiches und Inanspruchnahme von Flächen der FINr. 496/2 sowie gleichzeitiger Verschiebung der Stellplätze weiter nach Osten können ca. 133m² unversiegelte Fläche hinzugewonnen werden – damit ist die Vorgabe (max. GRZ 2 von 0,8) zu erfüllen. Diese Herangehensweise wurde vorab mit dem LRA Miltenberg abgestimmt.

Eine Teilfläche der FINr. 496/2 ist daher nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.



Abgrenzung des Geltungsbereichs

Für die Bebauung mit zwei Einzelhäusern wurden Gestaltungsvarianten entwickelt. Alle dargestellten Varianten fügen sich in die bestehende Bebauung sowohl städtebaulich als auch von der Baumasse sowie der Anzahl der Wohneinheiten ein.

Es werden Wohngebäude entwickelt, die sich aufgrund der Hanglage zur Talseite als zweigeschossig plus Dachgeschoss sowie zur Bergseite als eingeschossig plus Dachgeschoss darstellen. Eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung ist nicht möglich. Die GRZ wird mit 0,35 an die zulässige Dichte im gegenüberliegenden Baugebiet „unterer Bangert“ angepasst.



2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäume – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung



Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden aus den Gestaltungsentwürfen hergeleitet. Unter Punkt 7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden diese detailliert beschrieben.

2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht die Bebauung der beiden bisher ungenutzten Grundstücke zu Wohnzwecken mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der bestehenden umgebenden Bebauung.

Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnraumes.

Die Grünfläche im geltenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde nicht qualifiziert. Es ist aber davon auszugehen, dass es eine private Grünfläche ist, da alle zu begrünenden Flächen in dieser Farbe in der Planzeichnung dargestellt sind. Die Kennzeichnung MI liegt innerhalb der Grünfläche – bezieht sich also auf den gesamten Geltungsbereich. Weder aus der Planzeichnung noch aus der Begründung geht hervor, zu welchem Zweck und mit welcher Funktion die Grünfläche festgesetzt wurde. Es ist anzunehmen, dass die als Spielplatz gekennzeichnet Fläche sich auf die Anforderungen nach BayBO Art. 7 Abs. 3 bezieht. Anpflanzgebote sind nicht enthalten.

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

Es ist nicht anzunehmen, dass diese Grünfläche im Kontext der ländlichen Siedlungsstruktur Röllbachs eine besondere Bedeutung hat. Es handelt sich um keinen städtebaulichen Zusammenhang, in dem die Grünfläche eine städtebaulich relevante Funktion erfüllt.

Aus dem Luftbild ist ersichtlich, dass

- in fußläufiger Umgebung 2 Sportplätze sowie der fußläufige Zugang zur freien Landschaft möglich ist (Thema Freizeit und Erholung),
- sich das Grundstück nicht in Ortsrandlage befindet, sondern von Wohnbebauung (WA, MI) und anderen Nutzungen (Sportplätze), die im Ortsgebiet üblich sind, eingerahmt ist,
- eine Außenbereichslage/ Außenbereichsinsel nicht vorliegt.



(Quelle Luftbild: Bayernatlas 2023)

Im Baugesetzbuch § 1a Absatz 2 Nr. 1 wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Vorrang der Innenentwicklung als Auflage zum Umweltschutz formuliert.

An dieser Stelle besteht im Ortsgebiet ohne Beeinträchtigung des Umfelds eine Möglichkeit zur Innenentwicklung zur Entwicklung von Wohnraum. Die Erschließung ist vorhanden, zusätzliche Erschließungskosten für die Gemeinde entstehen nicht, Flächen im Außenbereich werden nicht in Anspruch genommen, es sind keine wertvollen natürlichen Strukturen betroffen.

Die Fläche des WA beträgt: 1.396m². Bei der geplanten GRZ von 0,35 ergeben sich ca. 489m² überbaubare Fläche. Die Rahmenbedingungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

2.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

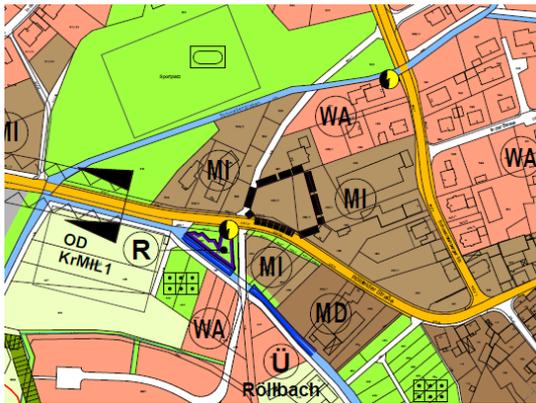
Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

2.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

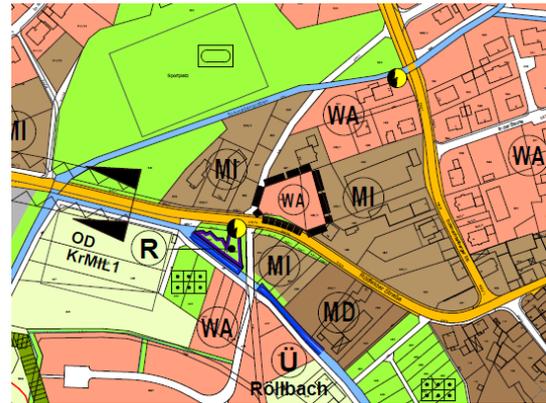
Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

3. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Berichtigte Fassung (Pläne jeweils unmaßstäblich)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet (MI) dargestellt. Im Bebauungsplan soll die Fläche als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Damit entwickelt sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan wird gemäß den Möglichkeiten des § 13a BauGB auf der Grundlage des Bebauungsplans berichtigt.

3.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan „In der Bäune“ am 19.09.1964 rechtskräftig und 1993 geändert.



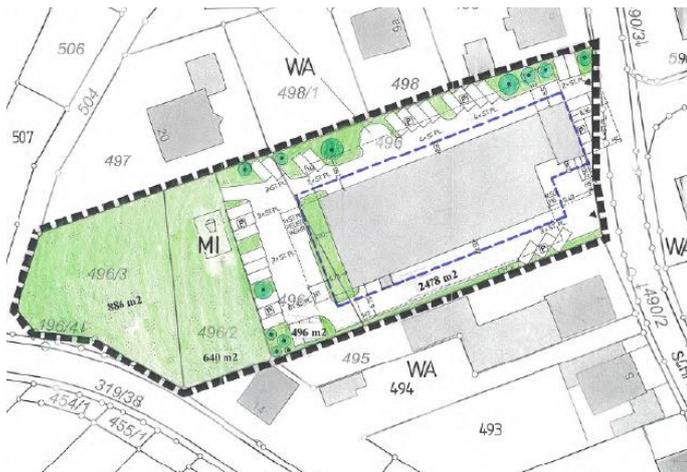
In der rechtskräftigen Fassung wurden für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen:

- Gewerbegebiet
- Zahl der Vollgeschosse E+1
- Baugrenzen

Aufgrund der Plandarstellung ist eine parzellenscharfe Abgrenzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke nicht nachvollziehbar.

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

Am 01.02.2007 wurde für einen Teilbereich des Bebauungsplan eine Änderung des Bebauungsplans in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtskräftig.



Festsetzungen:

- Mischgebiet
- Baugrenzen
- Grünflächen
- Stellplätze
- Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen

Die Änderung des Bebauungsplans liegt innerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Eine weitere Änderung erfolgte für die Grundstücke nördlich des aktuellen Planungsgebiets (Änderung „In der Bäune“ 2018, Fl.Nrn 498, 498/1, 499, 500, 501). Hier wurde die Möglichkeit zur Bebauung mit einem weiteren Wohngebäude gesichert und statt des Gewerbegebiets ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Festgesetzt wurden: WA, GRZ 0,4, GFZ 1,0, WH 6,5m, DN 25-45°, Vorgaben zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Artenschutz, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Der Geltungsbereich überschneidet sich nicht mit dem der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplans.

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Bäune“ sowie seiner Änderungen innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung vollständig.

4. Weitere Fachplanungen und Gutachten

4.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büro Maier Landplan, Kreuzwertheim mit Datum vom 03.August 2023 erstellt.

Hieraus geht zusammenfassend hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 Bestandsaufnahme

Auf dem Gebiet des Bebauungsplanes sind folgende Strukturen vorhanden, die für Natur und Landschaft maßgeblich sind:

- *Thujahecke*
- *Ziersträucher / eine Haselnuss*
- *Zwei Kirschen*
- *Wiesenflächen, teils kurzrasig.*

Wiesenflächen: *Die Wiesenfläche war bei der Bestandsaufnahme im Herbst kurz gemäht und ist von der Artenzusammensetzung eher als Rasenfläche einzustufen.*

Baumreihe mit Ziersträuchern: *Die Bäume sind relativ klein, dazwischen befinden sich Ziersträucher. Insgesamt ist diese Fläche für die Fauna von untergeordneter Bedeutung.*

4.1.2 Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

Wirkprozesse

a) *baubedingt*

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

- *Flächeninanspruchnahme*
Die Flächen des Geltungsbereiches liegen im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung. Durch die zukünftige Bebauung müssen Grün- und im geringem Umfang Gehölzstrukturen beseitigt werden. Durch den Eingriff geht somit Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt verloren.
Der Eingriff beschränkt sich im Wesentlichen auf den Bau der Gebäude und die entsprechende Infrastruktur.
 - *Barrierewirkung/ Zerschneidung*
Eine Zerschneidung von Lebensräumen ist nicht gegeben, von einer Barrierewirkung ist ebenfalls nicht auszugehen, da Vögel, Fledermäuse und die angesprochene Fauna in angrenzende Bereiche ausweichen können.
Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben in unmittelbarer Nähe erhalten.
 - *Lärmimmission*
Mit den Baumaßnahmen und dem entstehenden Baugebiet sind Lärmemissionen verbunden.
 - *Optische Störungen*
Das Orts- und Landschaftsbild wird mit Änderung der Bebauung minimal gestört.
- b) *Anlagen- bzw. betriebsbedingte Wirkprozesse*
Durch die anschließenden Nutzungen ist eine Störung, vor allem für Vögel, nicht ganz auszuschließen. Ein Ausweichen in angrenzende Bereiche ist jedoch möglich.
Für die Flora ergeben sich keine weiteren oder zusätzlichen Störungen.

Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung

Folgende Maßnahmen sind bei Umsetzung des Bebauungsplan verbindlich zu berücksichtigen:

- *Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG).*
- *Bei Baumaßnahmen sind sowohl die Bäume und Sträucher im Osten (Fl.-Nr. 496/1) als auch die Thuja-Hecke im Süden des Planungsgebietes durch einen Lattenzaun zu schützen. Die Thuja-Hecke dient als Abschirmung zur Röllfelder Straße und ist zu erhalten bzw. bei Verlust durch heimische Gehölze zu ersetzen.*

Hinweis zur Erstellung des Lattenzaunes

Der optimale Schutz von Bäumen und Sträuchern ist es, ein ausreichender Abstand zu diesen einzuhalten. Hierfür ist der Kronenbereich, möglichst zuzüglich 1,5 m zu allen Seiten, einzuhalten. Um dies zu gewährleisten, ist dieser Bereich durch einen stabilen Zaun vor den Auswirkungen der Baumaßnahmen zu schützen. Der Zaun hat eine Mindesthöhe von 2,00 m, mindestens 8 Querriegel aus Brettern (Mindestbreite 10 cm) und ist ortsfest zu installieren. Nähere Informationen unter: www.galk.de (Baumschutz auf Baustellen).

So werden der Wurzelbereich und Baumstämme bzw. Gehölze wirksam geschützt

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1 Lärm von Sportanlagen

In einer Entfernung von ca. 75m befindet sich der Fußballplatz des TUS Röllbach 1929, in 90m Abstand liegt der Trainingsplatz des Vereins.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Unterer Bangert“, der 2016 in Kraft trat, wurde durch Wölfel Beratende Ingenieure GmbH eine Schallimmissionsprognose zum Sportlärm (Sportplatz an der Röllfelder Straße) erarbeitet.

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

Daraus geht folgendes hervor:

Mit der für die Sportanlagen aufgezeigten Nutzung für Training innerhalb der Ruhezeit werktags sind die IRW im Allgemeinen eingehalten, am Nordrand des Wohngebietes WA 1 sind Überschreitungen des IRW um maximal 1 dB(A) zu erwarten.

Die hier benannten Gebäude befinden sich in einem Abstand von 30m zum südlichen Spielfeldrand, hier wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen. Für die Gebäude, die ca. 50m vom Spielfeldrand entfernt liegen, wurden keine Überschreitungen festgestellt.

Da die geplanten Baufenster in einem Abstand von ca. 90m zum Sportplatz liegen, kann davon ausgegangen werden, dass keine Richtwertüberschreitung erfolgt.

Für den nördlich liegenden Fußballplatz wurde bei der Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune“, für den 2018 der Satzungsbeschluss erfolgte, das Thema „Sportlärm wie folgt abgehandelt:

„Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Fußballplatz des TUS Röllfeld. Er wird von den Jugendmannschaften als Trainingsplatz genutzt, wenn der Haupt und Nebenplatz nicht bespielbar sind. Ansonsten wird er von Jugendlichen als Bolzplatz genutzt. Die Entfernung des unbebauten Grundstücks zur Mitte des Sportplatzes beträgt ca. 120 Meter, zur Eckfahne ca. 60 Meter.

Zum Vergleich: Die nächstgelegenen Wohngebäude (B-Pläne „An der Schmachtenberger Straße“ und „In den Vierteln“) weisen ca. 70 Meter Abstand zur Platzmitte, bzw. ca. 25 Meter zur Eckfahne auf.

Die Immissionen durch Sportlärm sind gering, können aber nicht vollständig ausgeschlossen werden.“

Festsetzungen zum Schallschutz wurden nicht getroffen.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung liegt südlich des oben aufgeführten Bebauungsplans, d.h. weiter vom Platz entfernt.

Daher ist davon auszugehen, dass keine Erfordernis zur Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden besteht.

4.2.2 Straßenverkehrslärm

Ausgangslage

Die Verkehrszählung 2021 (Quelle Bayern-Atlas) ergab für die Röllfelder Straße (K Mil 1) folgende Verkehrsbelastung:

DTV Kfz:	1.281
DTV LV:	1.219
DTV SV:	62

Der LKW-Anteil beträgt damit knapp 5%.

Überschläglich ergibt sich daraus bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h im Abstand von 15m zur Straßenachse ein Immissionspegel von

tags:	57,8 dB(A)
nachts:	47,6 dB(A)

(Ermittlung mit dB-Rechner der städtebaulichen Lärmfibel Online des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg: https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/rechner/lang_dtv.html).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden demnach an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber um ca. 2,8 dB(A) und nachts um ca. 2,6 dB(A) überschritten.

Gebietsart	schalltechnische Orientierungswerte	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
WA	55	45

Resümee

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage Röllbach. Die Grundstücke sind in der Umgebung werden überwiegend wohnbaulich genutzt. Im Bereich der Änderung des Bebauungsplans soll eine punktuelle Nachverdichtung ermöglicht werden.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben – sofern es sich ansonsten einfügt – nur dann unzulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewahrt werden. Dabei ist maßgeblich nicht auf den Außenwohn-, sondern auf den Innenwohnbereich abzustellen, da innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteils mit nicht unerheblichem Verkehrslärm zu rechnen ist.

Lärmkonflikte können somit in der Regel durch entsprechende bauliche Maßnahmen gelöst werden. Nur in extremen Ausnahmefällen, etwa wenn kein einziger Aufenthaltsraum gelüftet werden könnte, sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gewahrt, das Vorhaben nicht zulässig.

Werden bereits vorbelastete Bereiche überplant, muss die Planung sicherstellen, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Dafür gibt es in der Rechtsprechung bislang keine eindeutigen Grenz- oder Richtwerte. Die Frage eines städtebaulichen Missstandes bzw. der absoluten Unzumutbarkeit stellt sich aber erst bei Außenpegeln in Bereichen von (deutlich) mehr als 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht.

Für dieses Vorhaben ist somit nachzuweisen, dass die Innenpegel eingehalten werden können und keine städtebaulichen Missstände vorliegen.

Nachweis für die Gebäude

Die Lärmpegel liegen an der lärmzugewandten Fassadenseite tagsüber bei max. 57,8 dB(A) und nachts bei max. 47,6 dB(A).

Dies entspricht einer Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags und nachts um ca. 3 dB(A).

Eine Abweichung von über 5 dB(A) gilt als deutliche Überschreitung des Orientierungswertes, die Maßnahmen zur Minderung erfordert.

Sofern Wohnungen unmittelbar an der lärmzugewandten Baugrenze errichtet werden sollten, liegen sie nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} \equiv 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen (Vorgaben GEG) eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden.

Gesunde Wohnverhältnisse können auch unmittelbar an der straßenzugewandten Fassadenseite sichergestellt werden.

Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch den Straßenverkehr werden keine Anforderungen an den Schallschutz erforderlich.

5. Verkehr

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Röllfelder Straße sowie den Stichweg FINr. 504 angebunden. Über diesen Stichweg, der aktuell als Weg mit wassergebundener bzw. geschotterter Oberfläche ausgebaut ist, wird auch das Wohnhaus Röllfelder Straße 20 erschlossen. Eine Asphaltierung der Zuwegung wird nicht erforderlich. Die Röllfelder Straße ist Kreisstraße und Ortsdurchfahrtsstraße. Die benachbarten Grundstücke werden alle direkt von der Röllfelder Straße erschlossen.

Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant, ggf. sind bestehende Erschließungsflächen auszubauen.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Trink- und Löschwasser

Die erforderliche Trink- und Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz bereitgestellt werden.

6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser wird im Mischsystem abgeleitet.

Nach Umsetzung der Vorgaben zur Behandlung des Niederschlagswassers verbleibendes Niederschlagswasser kann über den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Kanal in der Parzelle 504 sowie der Röllfelder Straße eingeleitet werden.

Durch die Schaffung zweier Bauplätze wird das Schmutzwasseraufkommen nicht wesentlich erhöht.

Die Ableitung des Schmutzwassers in den Kanal aus dem Erdgeschoss, wie in den Gestaltungsentwürfen dargestellt, ist problemlos möglich.

Bei Errichtung von Kellern muss davon ausgegangen werden, dass diese unterhalb der Kanalsole liegen. Daher ist in diesem Falle zur Ableitung des Schmutzwassers eine Hebeanlage erforderlich.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

6.2.2 Niederschlagswasser

Um die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers gering zu halten, wird gefordert, dass Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

Zudem wird festgesetzt, dass Dächer von Flachdachgaragen und Carports extensiv zu begrünen sind. Dies reduziert den Regenwasserablauf.

Die Kapazitäten des Mischwasserkanals sowie der Mischwasserbehandlungsanlagen in der Region sind vor allem bei Starkregenereignissen bereits jetzt ausgeschöpft. Auch hinsichtlich des Klimawandels und eines sparsamen Umgangs mit der Ressource Trinkwasser ist es sinnvoll und erforderlich, Vorgaben zum Umgang mit Regenwasser zu treffen.

Für Neubaumaßnahmen wird daher festgesetzt, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in einer Zisterne zu sammeln ist. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5,0m³ betragen, das entspricht in etwa dem Maß von 40 l/m² Dachfläche. Der Überlauf ist durch Versickerung dem Grundwasser wieder zuzuführen.

Das Wasser kann zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) eingesetzt werden.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Nur Schank- und Speisewirtschaften sowie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, um die Verträglichkeit mit den benachbarten Nutzungen zu gewährleisten.

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

7.2 Maß der baulichen Nutzung

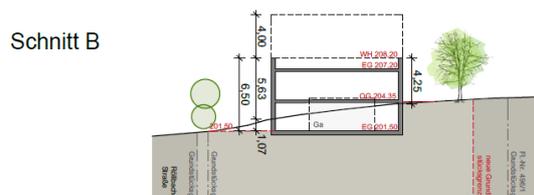
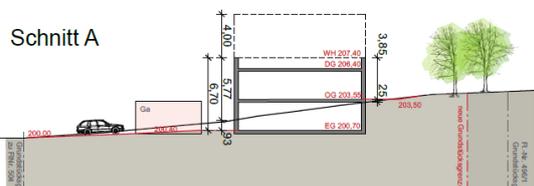
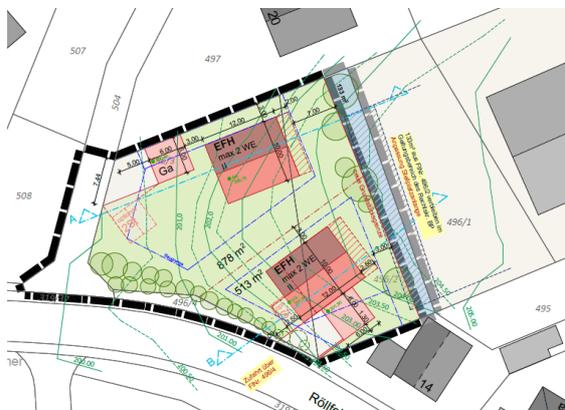
7.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Aufgrund der Hanglage der Grundstücke ist eine Festsetzung der zulässigen Höhe über Straße oder an der Grundstücksgrenze schwierig. Auch die Festsetzung der Höhe über dem bestehenden Gelände birgt die Problematik, dass nach Veränderung des Hanges durch die Bebauung die genaue Bezugshöhe ggf. nicht mehr festgestellt werden kann.

Die zulässige Höhe wird daher durch Festsetzung der Höhe über NHN (Normalhöhennull) begrenzt. Die festgesetzte Höhe ermöglicht Gebäude, die zur Talseite 2 Vollgeschosse plus Dach sowie zur Bergseite ein Vollgeschoss plus Dach ausbilden. Damit wird die Art der Bebauung der Umgebung aufgegriffen.

Für das nördliche Baufeld wird eine Wandhöhe von 207,60mNHN, für das südliche Baufeld von 208,50mNHN festgesetzt. Die tatsächliche Wandhöhe über geplantem Gelände kann eine Höhe bis max. 6,80m erreichen – mit Geländeabtrag im Zufahrtsbereich. Über gewachsenem Gelände bilden sich die Gebäude mit einer Wandhöhe von ca. 5,70 auf der Talseite und ca. 4,00 bis 4,25m auf der Bergseite ab. Siehe Auszug aus dem Gestaltungsplan Var. 1.

Die Firsthöhe wird auf eine Höhe von 5,0m über Wandhöhe begrenzt.



7.2.2 Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, wie im gegenüberliegenden Neubaugebiet „Unterer Bangert“. Die bauliche Dichte orientiert sich damit an der Umgebung.

7.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da die bauliche Dichte durch die Grundflächenzahl, die maximale Wand- und Firsthöhe ausreichend bestimmt wird.

7.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Offene Bauweise

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt. Je Baufenster ist die Errichtung eines Einzelhauses unter Einhaltung der Abstandsflächen zulässig

Baugrenze

Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen die Gebäude bzw. Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Auf einer durch Baugrenzen definierten Fläche kann ein Gebäude freipositioniert werden, die vorgeschriebenen Abstandsregeln sind einzuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen die Bebauung mit jeweils einem Einzelhaus. Die Baugrenzen wurden großzügig gefasst, um das Gebäude frei im Grundstück unter Berücksichtigung der Topografie platzieren zu können. In den erarbeiteten Gestaltungsvarianten erfolgte dies auf die Weise, dass zur Talseite im EG ein ebenerdiger Zugang möglich ist und zur Bergseite im OG.

Im Bebauungsplan werden außerhalb der Baugrenzen zugelassen: verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sowie Anlagen für die Wärmeversorgung. Die Zulässigkeit dieser Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen soll den Grundstückseigentümern ermöglichen, auf den nicht überbaubaren Flächen bis zum zulässigen Höchstmaß erforderliche Nebenanlagen unterzubringen.

7.4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die bestehende Bebauungsstruktur aus der Umgebung und dem gegenüberliegenden Neubaugebiet soll fortgesetzt werden. Um die Nachverdichtung verträglich zu gestalten, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

7.5. Verkehrsflächen/ Zufahrten

Eins der neuen Baugrundstücke wird von der Röllfelder Straße erschlossen, das zweite über den Stichweg FINr. 504.

Um zu vermeiden, dass die Zufahrten direkt im Einmündungsbereich des Stichweges erfolgen, wird ein Bereich festgesetzt, in dem Zufahrten zu privaten Grundstücken nicht zulässig sind.

7.6 Öffentliche Grünfläche

Die Parzelle FINr. 496/4 ist im gemeindlichen Eigentum. Zur Erschließung des südlichen Grundstücksteils ist eine Zufahrt über diese Fläche erforderlich. Der Rest der Fläche wird als öffentliche Grünfläche, entsprechend der bestehenden Nutzung, festgesetzt.

7.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen/ Oberflächenwasser

Aufgrund zunehmend auftretenden Starkregenereignissen in Verbindung mit der Hanglage des Grundstücks wird eine Festsetzung zur konstruktiven Gestaltung aufgenommen, damit abfließendes Wasser nicht ins Gebäude eindringen kann.

7.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.8.1 Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalten von Gehölzen getroffen.

Entlang der Röllfelder Straße besteht eine Thujenhecke. Diese ist zu erhalten. Da Thujen keine heimischen Gehölze sind, sind diese bei Abgang durch heimische Gehölze zu ersetzen.

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist und dass Garagendächer extensiv zu begrünen sind.

7.8.2 Zur Entlastung des Mischwasserkanals und um das Niederschlagswasser vor Ort zu verwenden bzw. zu versickern, wird der Einbau einer Zisterne festgesetzt und Regeln zur Versickerung getroffen.

7.8.3 Festsetzungen zum Artenschutz (siehe unter 4.1)

7.8.4 Zum Schutz des Bodens werden Vorgaben zum Umgang mit Oberboden bei der Umsetzung von Baumaßnahmen aufgenommen.

7.9 Gestalterische Festsetzungen

7.9.1 Dachform/ Firstrichtung/ Dachneigung

Es werden entsprechend der benachbarten Bebauung nur Satteldächer mit einer Dachneigung bis maximal 45° zugelassen. Die Dachneigung wird dabei auch durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe bestimmt.

Bei der Ausbildung und Anordnung von Dachaufbauten orientieren sich die Festsetzungen weitgehend an der bayerischen Bauordnung.

7.9.2 Stellplätze

Da die Gemeinde Röllbach keine Stellplatzsatzung erlassen hat, werden Regelungen zum Nachweis von Stellplätzen pro Wohneinheit aufgenommen. Demnach sind bei Wohneinheiten bis 50m² ein Stellplatz und über 50m² Wohnfläche zwei Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

7.9.3 Freiflächengestaltung

Es werden Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ausgeschlossen, um einer Überhitzung des Wohnumfeldes entgegenwirken zu können und um stattdessen Platz für insektenfreundliche Pflanzen anbieten zu können.

7.10 Genehmigungsfreistellung

Aufgrund der Lage innerhalb des 60m – Bereichs des Röllbachs, in dem eine Anlagenehmigungspflicht gem. § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG besteht, wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens ausgeschlossen.

7.11 Sonstiges

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a“ ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „In der Bäune“ und seiner Änderungen innerhalb seines Geltungsbereiches vollständig.

8. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	1.396 m ²
Öffentliche Grünfläche	43 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	145 m ²
Gesamt	1.584 m²

2. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune – Schmachtenberger Straße 7a“ - Begründung

9. Anlagen

9.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Maier Landplan, Landschaftsarchitekt Michael Maier, Kreuzwertheim mit Datum vom 03.08.2023

Aschaffenburg, den __.__.2024
Entwurfsverfasser

Gemeinde Röllbach, den __.__.2024
Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Gemeinde Röllbach
1. Bürgermeister