



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

■ Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete 1 bis 3 (§ 4 BauNVO)

Von den Nutzungen nach Abs. 2 sind zulässig: Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Nutzungen nach Abs. 3 können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Unzulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Wandhöhen
Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt.

WA 1	7,50 m,
WA 2	7,00 m,
WA 3	9,00 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Die Wandhöhe darf durch untergeordnete Dachaufbauten wie Zwerchhäuser und Dachgauben um 3,0 m überschritten werden.

Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen gelten die in der Planzeichnung festgelegten Bezugspunkte mit den entsprechenden Höhen für WA 1 - 3, gemessen vor der Mittelachse des Gebäudes.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

WA 1	0,5,
WA 2	0,5,
WA 3	0,4.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

○ Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

► Zwingende Grenzbebauung

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Außerhalb der Baugrenzen sind Zufahrten, Stellplätze und Wege sowie verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche nach Art. 57 BayBO zulässig. Davon ausgenommen sind Garagen und Carports.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird wie folgt begrenzt:

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

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Private Verkehrsfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB)

6.1 Mindestbepflanzung der Baugebiete

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten. Auf den Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksgröße ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür sind unzulässig. Teichfolien sind nur mit der Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

6.2 Dachbegrünung

Die Dächer von Carports sind mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen.

6.3 Behandlung von Niederschlägen

6.3.1 Stellplätze, Wege und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

6.3.2 Zisternen

Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in private Speicheranlagen (Zisternen) bzw. entsprechende Gemeinschaftsanlagen zu leiten. Das Fassungsvermögen der Speicheranlagen muss mindestens 35 l/m² überdachte Grundfläche betragen. Begrünte Dächer sind nicht anzurechnen. Die Speicheranlagen sind durch einen Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.

6.4 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz

6.4.1 Vögel

V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Baumbestände.

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

V-2: zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01. September und 28. Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen durch eine umfangreiche Überprüfung auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

A-1: Schaffung künstlicher Nisthilfen

Es sind im WA 3 drei artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) aufzuhängen.

E-A-1: Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

2 Laub- oder Obstbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 2 - 3 x verpflanzt, 150 cm)
15 Sträucher / Heister (Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 100 cm)

6.4.2 Fledermäuse

V-3: Zeitliche Beschränkung des Gebäudeabrisses

Der Abriss der Gebäudestrukturen muss innerhalb der Wintermonate von Mitte November bis Ende Februar erfolgen.

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Gebäudestrukturen manuell abgetragen werden, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere in den Strukturen überlagern. Der manuelle Abriss müsste innerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse sowie unter durchgehender ökologischer Baubegleitung durch einen Fledermausfachmann erfolgen.

A-2: Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen

Es sind im WA 2 je Wohngebäude ein Fledermauskasten (Spaltenkasten) und im WA 3 zwei Fledermauskästen als vorgezogene Maßnahme (CEF-Maßnahme) aufzuhängen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die Privatstraße wird ein Geh- und Fahrrecht für die neu zu schaffenden Grundstücke im WA 2 und 3 sowie die dem WA 1 zugeordneten Stellplätze und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die Ruheräume (z. B. Schlaf und Kinderzimmer) in den Gebäuden, die an der Mönchberger Straße 7 stehen, auf die der Straße abgewandte Gebäudeseite zu orientieren. Alternativ zur Grundrissorientierung der Ruheräume in diesen Bereichen können diese auch mit ausreichend dimensionierten schalldämmten Dauerlüftungsanlagen, die den Anforderungen an die Luftschalldämmung der jeweiligen Fenster entsprechen, ausgestattet werden.

9. Sonstige Planzeichen

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

◄ ◄ ◄ Abgrenzung unterschiedlicher Höhen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 5 BauNVO)

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 i.V.m. Art. 81 BayBO)

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform

Für die Hauptdächer sind nur Satteldächer und abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung gemäß Nutzungsschablone zulässig. Für untergeordnete Anbauten wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben, Wintergärten und Dachterrassen sowie Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch andere Dachformen mit geringeren Dachneigungen und Flachdächern zulässig.

1.2 Hauptfirstrichtung

◄ ◄ ◄ Ist im Plan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese maßgebend. Quergestellte Giebel und Zwerchhäuser sind zulässig.

1.3 Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind in den Farben rot bis rotbraun einzudecken.

1.4 Dachaufbauten

1.4.1 Gauben

Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

1.4.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf insgesamt maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen.

2. Abstandsflächen

Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung bis an diese Begrenzung gebaut werden. Im Übrigen richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

C. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege (Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG)

1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

1.3 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. Versickerung des Niederschlagswassers

Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

4. Gefährdung durch Starkniederschläge

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

5. Bodenschutz

5.1 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

5.2 Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

5.3 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BBodSchV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

5.4 Zur Schonung der Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig mineralische Ersatzbaustoffe zu verwenden. Hierbei ist zwingend die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu beachten.

6. Schutz des Grundwassers

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

7. Immissionsschutz

7.1 Im Plangebiet gelten folgende schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1:

WA		
tagsüber	55 dB(A)	
nachts	45 dB(A)	Verkehrslärm
	40 dB(A)	Gewerbe- und Freizeitlärm

8. Artenschutz

Die folgenden Fledermauskästen werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen:
Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar)

9. Freiflächengestaltungsplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

10. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023“.

11. Nutzungsschablone, beispielhaft

WA 1	○	Allgemeines Wohngebiet 1	Bauweise, hier offen
GRZ 0,5	WH 7,50 m	Grundflächenzahl, hier 0,5	Wandhöhe, hier 7,50 m
DN 30° - 45°		Dachneigung, hier 30° bis 45°	

12. Sonstiges

■ vorhandene Gebäude

▨ abzubrechende Gebäude

— vorhandene Flurstücksgrenze

--- geplante Grundstücksgrenze

×211,91 Geländehöhen in m NHN

○Hy Hydrant

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Mönchberger Straße 7“ ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 09.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 18.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 29.07.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 25.09.2024 bis einschließlich 25.10.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Röllbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom ____2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Röllbach, ____2024
Michael Schwing
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2024 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____2024 identisch ist.

Gemeinde Röllbach, ____2024
Michael Schwing
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom ____2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan „Mönchberger Straße 7“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Röllbach, ____2024
Michael Schwing
Erster Bürgermeister

GEMEINDE RÖLLBACH LANDKREIS MILTENBERG

Bebauungsplan "Mönchberger Straße 7"

Entwurf

Datum: 29.07.2024

M 1:500



STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de