



Gemeinde Röllbach

Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan
„Mönchberger Straße 7“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 29. Juli 2024



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

Gliederung

1. Anlass

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung
- 1.3 Verfahren

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

3. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 3.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
- 3.2 Immissionsschutz
- 3.3 Geotechnisches Gutachten

4. Verkehr

5. Ver- und Entsorgung

- 5.1 Trink- und Löschwasser
- 5.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise
- 6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 6.7 Dachgestaltung
- 6.8 Abstandsflächen
- 6.9 Stellplätze

7. Anlagen

- 7.1 Artenschutz

1. **Anlass**

Die Bevölkerung altert zunehmend. In Röllbach beträgt der Anteil der über 50-jährigen inzwischen 46% der Gesamtbevölkerung (Stand: 31.12.2022, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik). Viele dieser Einwohner wohnen in großen Ein- oder Zweifamilienhäusern, die mit zunehmendem Alter immer beschwerlicher zu nutzen (steile Treppen, kein Aufzug) und aufwändig zu pflegen sind, da sie zu groß sind. Deshalb wünschen sich zunehmend Ältere eine kleinere Wohnung mit kleinem oder gar keinem Garten. Die Wohnung sollte aber in der Nähe des bisherigen Wohnstandortes liegen, damit die sozialen Kontakte in der gewohnten Umgebung nicht verloren gehen.

Auf dem Anwesen Mönchberger Straße 7 (Fl. Nrn. 619 und 620) bietet sich die Möglichkeit im rückwärtigen Bereich (WA 3) eine Wohngebäude mit mehreren unterschiedlich großen Wohnungen zu errichten. Die Wohnungen sollen barrierefrei realisiert werden; es ist ein Gemeinschaftsraum geplant, in dem sich die Bewohner treffen und über den sie den angrenzenden Garten nutzen können und neben dem Gemeinschaftsraum wird ein Behandlungszimmer angeboten, in dem die Bewohner Betreuungsangebote wahrnehmen können.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Gemeinde Röllbach ist sehr daran interessiert, das untergenutzte Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen und innerörtlich für Senioren barrierefreie Wohnungen anbieten zu können. Sofern Röllbacher in die Wohnanlage einziehen, können die dadurch freiwerdenden Ein- oder Zweifamilienhäuser jungen Familien zum Kauf angeboten werden.

Deshalb hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 29.07.2024 beschlossen, den Bebauungsplan „Mönchberger Straße 7“ aufzustellen.

1.1 **Bestand**

Im vorderen Teil des Plangebiets befindet sich das zweigeschossige traufständig zur Mönchberger Straße stehende Wohnhaus. Das Hauptgebäude bildet zusammen mit zwei längsgestreckten ebenfalls zweigeschossigen Baukörpern sowie einem quergestellte Nebengebäude an seinem Ende einen langgestreckten Innenhof.



Das vordere Gebäude Mönchberger Straße 7 wird aktuell saniert.



Zufahrt Süd

Zufahrt Nord

Nördlich des Wohnhauses besteht eine zweite Zufahrt auf das Grundstück. Über diese Zufahrt werden die rückwärtigen Teilflächen des Plangebietes angefahren.



Die auf dem rückwärtigen Grundstück stehenden Nebengebäude werden abgebrochen.

Die im rückwärtigen Areal stehenden Nebengebäude gruppieren sich um einen weiteren Hof und setzen sich im Wesentlichen aus einfachen offenen Hallen zusammen.

Das Gelände hinter der westlichsten Lagerhalle ist eine ungenutzte Wiesenfläche, auf der drei Obstbäume stehen.

Das Grundstück ist in seiner Ost-West-Ausdehnung nahezu eben, nach Norden fällt es um ca. 2,0 m.

1.2 Planung

Im bestehenden zweigeschossigen Wohnhaus an der Mönchberger Straße (WA 1) befinden sich drei Wohnungen mit jeweils einem Stellplatz im Hof. Um die Attraktivität der Wohnungen zu steigern, werden hinter dem Gebäude drei weitere Stellplätze angeordnet. Drei kleine Gärten ergänzen das Gesamtgrundstück und erhöhen die Lagequalität zusätzlich.

Hinter den Gärten schließt ein zweigeschossiges Doppelhaus (WA 2) an. Jeder Hälfte sind ein kleiner Garten auf der Südseite sowie zwei Stellplätze zugeordnet.

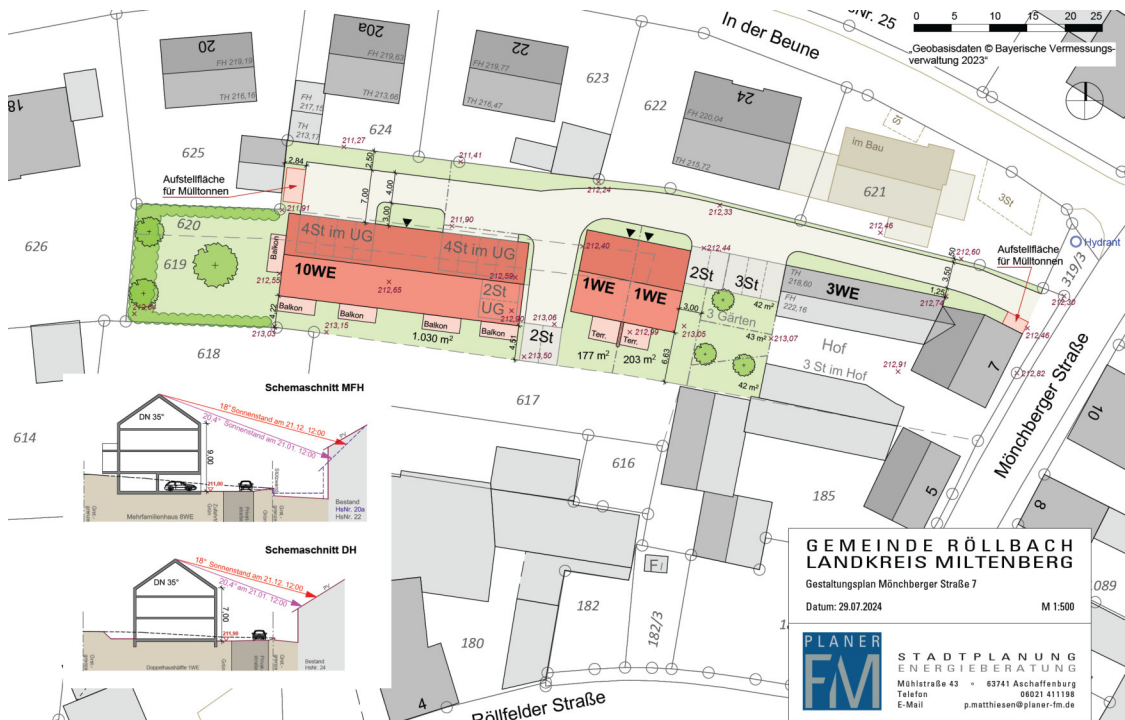
Den Abschluss der Bebauung (WA 3) auf dem ca. 25 m breiten längsgestreckten Grundstück bildet eine dreigeschossige Seniorenwohnanlage mit maximal 10 Wohnungen (Wohnflächen zwischen 42 und 72 m²), bei der im Untergeschoss alle erforderlichen Stellplätze angeordnet werden. Die Anordnung im Gebäude minimiert störende Motorengeräusche bzw. Türeenschlagen und ermöglicht dadurch eine größtmögliche Wohnruhe auch für die angrenzenden Wohngrundstücke. Den Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind Balkone auf der Süd- und Westseite zugeordnet.



Visualisierung WA 3 Knapp Kubitzka Architekten

Um der Vereinsamung der älteren Bewohner entgegenzuwirken, wird im 1. Obergeschoss ein ca. 45 m² großer Gemeinschaftsraum mit direktem Zugang zum ca. 200 m² großen Garten angeordnet. Ein Behandlungszimmer ergänzt das Nutzungsangebot.

Gestalterisch orientiert sich die Dachausbildung an der bestehenden Dachlandschaft im Altort. Die Firstrichtung verläuft parallel zu den Dächern „In der Bäune“ in Ost-West-Richtung.



Gestaltungsplan mit beispielhafter Darstellung, unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

1.3 Verfahren

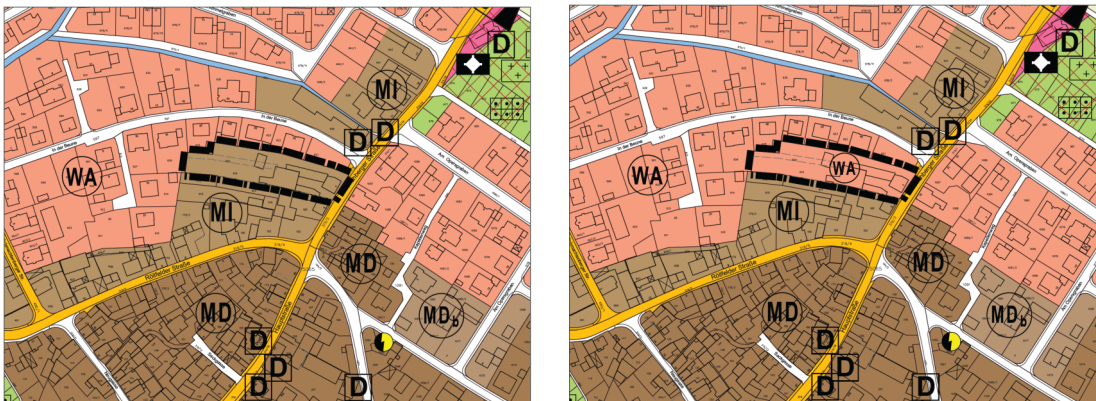
Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.730 m². Abzüglich der Verkehrsfläche (597 m²) und unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,40 bzw. 0,5 für die Allgemeinen Wohngebiete würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 964 m² ergeben.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 964 m² unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

2. **Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation**

2.1 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem bestehenden Flächennutzungsplan und der Berichtigung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt. Da im Gebiet nur Wohnhäuser vorgefunden wurden und auch nur Wohnhäuser sowie eine kleine soziale Einrichtung geplant sind, ist eine Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Der Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet zum Mischgebiet wird dadurch lediglich in südliche Richtung verschoben.

Da sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird er auf Grundlage des Bebauungsplans nach § 13a BauGB berichtigt.

2.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt am nördliche Rand des historischen Ortskerns. In diesem Areal bestehen keine Bebauungspläne.

Nördlich an das Plangebiet der Bebauungsplan „In der Bäume“ schließt an. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3. Weitere Fachplanungen

3.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Vom Büro für Ökologie und Stadtentwicklung aus Darmstadt wurden mit Datum vom 08.11.2023 eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext *kursiv*):

3.1.1 *Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen*

Das methodische Vorgehen beschränkte sich auf eine artenschutzfachliche Potentialanalyse. In diesem Rahmen wird das potentiell betroffene Artenspektrum ermittelt und anhand der Ergebnisse der Datenrecherche verifiziert.

Gleichzeitig werden die zu erwartenden artenschutzrechtlichen Konflikte und damit der Umfang der zu erwartenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bestimmt sowie Aussagen über die voraussichtliche artenschutzrechtliche Zulässigkeit getroffen.

3.1.2 *Geländebegehung*

Eine aktuelle Begehung des Plangebietes zur Potential-Abschätzung wurde am 18. November 2023 durchgeführt. Im Zuge dieser Begehung wurden alle überplanten Gebäude auf das Vorhandensein von geeigneten Habitatstrukturen untersucht, wie auch Zufallsbeobachtungen artenschutzrechtlich relevanter Arten dokumentiert und in die nachstehende Bewertung integriert. Darüber hinaus wurden die bestehenden Gehölze auf Nester, Spechthöhlen oder natürliche Baumhöhlen hin untersucht und in die Überprüfung einbezogen.

3.1.3 *Gebietsbeschreibung*

Das Planungsgebiet liegt in mitten des nördlichen Wohngebietes der Gemeinde Röllbach und wird durch die bestehende Bebauung begrenzt. Im Osten befindet sich eine Straße sowie ein Friseursalon. Das Grundstück selbst beinhaltet, neben den bereits renovierten Gebäuden, die nicht von der Planung betroffen sind, eine große Scheune mit zugehörigem Anbau, eine alte Garage sowie einen alten Hühnerstall mit einem weiteren Garagenraum. Westlich an die Gebäude angrenzend befindet sich eine Wiese mit drei Bäumen.

Die große, mehrstöckige Scheune, welche komplett überplant wird, zeichnet sich durch ihr Gebälk mit zahlreichen Nischen; welche ein hohes Potential für Nischenbrüter und Fledermäuse bieten, als ökologisch hochwertig aus. Durch die offene Struktur des Gebäudes sind Einflugmöglichkeiten gegeben. Eine Nutzung als Winterquartier ist aufgrund der fehlenden Isolierung jedoch nahezu ausgeschlossen.

Im Scheunenanbau, der nach Westen hin vollständig offen ist, konnten im Zuge der Begehung drei alte Nester von Nischenbrütern erfasst werden. Auch in der Hauptscheune wurde ein verlassenes Nest nachgewiesen. Die westlich der Scheune gelegene Garage bietet wie auch die Scheune selbst Potential für eine Nutzung durch Nischenbrüter und Fledermäuse. Aufgrund des fehlenden Gebäudeverschlusses sind auch hier Einflugmöglichkeiten gegeben. Eine Eignung als Winterquartier besteht hingegen nicht.

Im westlichen Planungsgebiet befindet sich eine weitere Garage angrenzend an einen alten Hühnerstall samt Freigehege. Auch hier sind im Bereich der Deckenbalken, zumindest eingeschränkt, Habitatpotentiale für Vögel und Fledermäuse gegeben.

Neben dem alten Hühnerstall befinden sich ein Steinhaufen, sowie ein Reisighaufen unter der Garagenüberdachung. Aufgrund der fehlenden Hohlräume und der Kleinräumigkeit ist eine Nutzung des Steinhauens durch Reptilien jedoch auszuschließen. Da der Reisighaufen unter einer Überdachung steht, und somit lediglich einer gerin-

gen Sonneneinstrahlung ausgesetzt ist, ist eine Habitatsignung auch hier praktisch auszuschließen.

Zusätzlich zu den bestehenden Gebäudestrukturen weist das Planungsgebiet eine Wiese mit starkem Löwenzahnbewuchs und drei eingestreuten Einzelbäumen auf. Die Wiese bietet Habitatpotential für Bodenbrüter, wohingegen die Einzelbäume über Potential für Gehölzfreibrüter verfügen. Da die Bäume lediglich über eine begonnene Asthöhle verfügen, ist kein Potential für Höhlenbrüter gegeben.

Die zu untersuchende Fläche weist vier Gebäudestrukturen auf, welche, mit Ausnahme des alten Hühnerstalles, alle ein entsprechendes Habitatpotential für Nischenbrüter und Fledermäuse aufweisen. Eine Eignung als Winterquartier besteht in keinem der überplanten Gebäude. Aufgrund des mangelhaften Habitatpotentials ist im Untersuchungsgebiet nicht von einem Vorkommen von Reptilien auszugehen. Die Wiese im Westen des Planungsgebietes bietet mit ihren Einzelbäumen Potential für Bodenbrüter und Gehölzfreibrüter.

3.1.4 Vögel

Durchgeführte Erfassungen

Kartierung der Neststandorte

Am 18.10.2023 wurde das Gesamtgebiet auf das Vorhandensein von Neststandorten bzw. entsprechenden Hinweisen aus den Vorjahren überprüft. Neben dem direkten Eingriffsbereich wurden die angrenzenden Bereiche aufgenommen und in die folgende Bewertung integriert.

Ergebnisse

Tabelle 1: Ergebnisse der Kartierungen zur Avifauna

Erfassung	Artenspektrum	Ergebnisse	mögliche Konflikte
Kartierung der Neststandorte	Alle Vogelarten	4 Kleinnester in Scheune und Scheunenanbau und eine begonnene Asthöhle	Zerstörung der Fortpflanzungsstätten, erhöhtes Tötungsrisiko

Bewertung

Brutvögel

Bei der aktuellen Planung werden potentielle Reviere samt bestehender Neststandorte/Habitats überplant sowie potentielle Nahrungshabitats beeinträchtigt. Um Konflikte mit dem BNatSchG zu vermeiden und auszugleichen, werden verbindliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Diese umfassen eine

- zeitliche Begrenzung der Abrissarbeiten,
- zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen und Baufeldfreimachung sowie
- eine empfohlene Neuanlage von Gehölzstrukturen,
- die Anbringung zusätzlicher Nistkästen im Einwirkungsbereich des Plangebietes und sind im Detail dem Kapitel 3.5 zu entnehmen.

3.1.5 Fledermäuse

Durchgeführte Erfassungen

Baumhöhlenkartierung

Am 18.10.2023 wurden die überplanten Gebäude samt angrenzender Bereiche auf das Vorhandensein von potentiell geeigneten Habitatstrukturen hin überprüft. Zu-

sätzlich wurden die Gehölze des Planungsgebietes auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Spaltenquartieren hin untersucht.

Tabelle 2: Übersicht zu Kartierungen der Fledermausfauna

Erfassung	Artenspektrum	Untersuchungsraum	Zeitraum
Baumhöhlenkartierung	Alle baumbezogenen Fledermausarten	Gehölzstrukturen des Planungsgebietes	18.10.2023
Überprüfung der Gebäudestrukturen	Gebäudebezogene Fledermausarten	Gesamtheit der Gebäudestrukturen	18.10.2023

Ergebnisse

Tabelle 3: Ergebnisse der Kartierungen zur Fledermausfauna

Erfassung	Artenspektrum	Ergebnisse	Mögliche Konflikte
Baumhöhlenkartierung	Alle baumbezogenen Fledermausarten	Die Gehölze weisen lediglich eine begonnene Asthöhle auf, welche jedoch kein Habitatpotential bietet	keine
Überprüfung der Gebäude	Gebäudebezogene Fledermausarten	Nahezu alle überplanten Gebäudestrukturen weisen Habitatpotential für Sommerquartiere auf.	Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten; Erhöhtes Tötungsrisiko

Ein Potential für eine Quartiernutzung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist für die verschiedenen Fledermausarten, mit Ausnahme des alten Hühnerstalles, in allen überplanten Gebäuden zu finden.

Bewertung

Bereits die potentielle Habitateignung bedingt, dass von einer temporären Nutzung dieser potentiellen Quartierstrukturen als Sommerquartiere auszugehen ist.

Da nach aktuellem Planungsstand von einem Abriss aller überplanten Gebäudestrukturen mit hoher Wertigkeit auszugehen ist, sind verbindliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.1 und Nr.3 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.

3.1.6 Reptilien

Durchgeführte Erfassungen

Habitatpotentialkartierung

Am 18.10.2023 wurde das komplette Planungsgebiet samt angrenzender Bereiche auf das Vorhandensein von potentiell geeigneten Habitaten für Reptilien hin untersucht.

Tabelle 4: Übersicht zu Kartierungen der Reptilien

Erfassung	Artenspektrum	Untersuchungsraum	Zeitraum
Habitatpotentialkartierung	Alle Reptilienarten	Das gesamte Planungsgebiet samt angrenzender Strukturen	18.10.2023

Ergebnisse

Tabelle 5: Ergebnisse der Kartierungen der Reptilien

Erfassung	Artenspektrum	Ergebnisse	Mögliche Konflikte
Habitatpotential-kartierung	Alle Reptilienarten	Geringe Habitatpotentiale sind im Bereich des alten Hühnerstalls mit Reisighaufen und Steinhaufen gegeben.	keine

Bewertung

Der Reisig- und Steinhaufen im Bereich des Hühnerstalls bietet lediglich ein sehr geringes Habitatpotential. Da keine Hinweise erbracht wurden, welche auf ein Vorkommen von Reptilien im Planungsgebiet schließen lassen, entfallen entsprechend Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Konflikte mit dem §44 Abs. 1 BNatSchG sind nicht zu erwarten.

3.1.7 Vermeidungs- Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vögel

V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

- Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also 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 potenziell 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

- Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit - also 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

Aufgrund dessen, dass mit der Überplanung von geeigneten Gebäudestrukturen der unvermeidbare Verlust von Habitatstrukturen für Nischenbrüter einhergeht und alte Neststandorte betroffen sind, sind

- artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen.

Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verloren natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen (Ökologische Baubegleitung).

E-A-1: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze

Da der geplante Bebauungsplan nach derzeitigem Planungsstand mit dem Verlust von Gehölzstrukturen einhergeht, wird die Anlage von

- *Ersatzanpflanzungen empfohlen.*

Entscheidender Aspekt ist, dass sich die geplante Neuanlage im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden. Als Einwirkungsbereich gelten in diesem Zusammenhang jene Bereiche, die im Aktionsradius der betroffenen Arten (hier Vögel) geplant werden.

Fledermäuse

V-3: Zeitliche Beschränkung des Gebäudeabrisses

Auch der Abriss der Gebäudestrukturen muss, aufgrund der potentiellen Nutzung in der aktiven Zeit der Fledermäuse, 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. Denn die Größe der Komplexe sowie die z.T. marode Struktur der oberen Stockwerke und die dadurch resultierende begrenzte Begehbarkeit bedingt, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Einzeltiere in den Strukturen überlagern. Der manuelle Abriss müsste zwangsläufig innerhalb der aktiven Zeit der Fledermäuse sowie unter durchgehender ökologischer Baubegleitung durch einen Fledermausfachmann erfolgen.

A-2: Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen

Da es sich bei den gebäudebezogenen Fledermausarten um eine äußerst bedrohte Artengruppe handelt, deren potentielle Quartiere zunehmend verschwinden, bezieht die Integration von Fledermauskästen in die geplanten Neubauten Notwendigkeit. Solche Maßnahmen sind kostengünstig und ohne Mehraufwand umzusetzen.

Zusammenfassung der zu erwartenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vögel

- *V-1: Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen*
- *V-2: Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung*
- *A-1: Schaffung künstlicher Nisthilfen*
- *E-A-1: Anpflanzung zusätzlicher Gehölze*

Fledermäuse

- *V-3: Zeitliche Beschränkung des Gebäudeabrisses*
- *A-2: Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen*

Fazit

Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen derzeit nicht zu erwarten.

Die vollständige Artenschutzfachliche Potentialanalyse liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

3.2 Schalltechnische Betrachtung zum Verkehrslärm

3.2.1 **Ausgangslage**

Ermittlung der Lärmpegel nach DIN 18005:

Nach den Verkehrsmengenangaben des Staatlichen Bauamtes werden als Verkehrsmenge auf der Staatstraße St 2441 für das Jahr 2021 2.690 Fahrzeuge/Tag angegeben.

LKW- Anteil	tags und nachts	2,7/4,1 %
Maßgebende	Tag 0.06 DTV Kfz / h	ca. 60,0 dB (A)
Verkehrsstärke	Nacht 0.008 DTV Kfz / h	ca. 51,5 dB (A)
Steigung	≤ 5,0 %	-
Fahrbahnbelag	Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexion	keine	-
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber	- 5,5 dB (A)
	nachts	- 5,2 dB (A)

Daraus ergeben sich auf der St 2441 Emissionspegel von tagsüber ca. 54,5 dB (A) und nachts ca. 46,3 dB (A). Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Die straßenzugewandte Fassade liegt in einer Entfernung von ca. 3,0 m zur Straßenachse der St 2441. Hierdurch erhöht sich der Lärmpegel um ca. 10,0 dB(A). Danach betragen die Immissionspegel an der dem Verkehrslärm zugewandten Fassadenseite:

tagsüber **ca. 64,5 dB(A)**
nachts **ca. 56,3 dB(A)**

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden im Allgemeinen Wohngebiet tagsüber um ca. 9,5 dB(A) und nachts um ca. 11,3 dB(A) überschritten.

Ab einer Entfernung von 30,0 m werden die schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts eingehalten.

Die geplante Neubebauung beginnt ca. 50 m hinter der Fahrbahnkante. Somit sind nur die bestehenden Gebäude von der Überschreitung der Lärmpegel betroffen.

3.2.2 **Resümee**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Röllbach. Das Grundstück ist im vorderen Bereich bebaut und soll im rückwärtigen Areal nachverdichtet werden. Es stellt in seiner rechtlichen Einordnung ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils dar.

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.

3.2.3 Nachweis für die Gebäude

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden an der vorderen Fassade des Bestandsgebäudes tagsüber um ca. 9,5 dB(A) und nachts um ca. 11,3 dB(A) überschritten.

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

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:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich III -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Da das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, ges} \approx 30 \text{ dB}$ in der Regel standardmäßig bereits aus Wärmeschutzgründen eingehalten wird, kann auf die Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II in Bebauungsplänen verzichtet werden. Die Schalldämmung von $R'_{w, ges} \approx 35 \text{ dB}$ des Lärmpegelbereichs III wird heutzutage im Regelfall ebenfalls schon durch übliche Bauweisen eingehalten. Allenfalls bei großflächigen Verglasungen können sich gegenüber Standardausführungen erhöhte Anforderungen ergeben. Bei Schalldämmungen von $R'_{w, ges} > 35 \text{ dB}$ ist grundsätzlich von erhöhten Anforderungen auszugehen.

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts $\geq 45 \text{ dB(A)}$ ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Wegen der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für den Nachtzeitraum wird empfohlen, Ruheräume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur schallabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sollte die Grundrissorientierung nicht mög-

lich oder erwünscht sein, sind die Ruheräume in diesen Bereichen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

3.2.4 **Empfehlungen für das Bebauungsplanverfahren bei Neubau- und grundsätzlichen Sanierungsmaßnahmen**

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

3.2.5 Sonstige Immissionen

Die ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Struktur des alten Ortskerns hat sich sukzessive zu einem Wohnstandort entwickelt. Im unmittelbaren Nahbereich befinden sich keine landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe, die sich immissionsschutzrechtlich auf die geplante Wohnbebauung auswirken würden.

3.3 Geotechnisches Gutachten

Vom Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik wurde mit Datum vom 09.07.2024 ein Bodengutachten erarbeitet. Ausw diesen Gutachten geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

3.3.1 *Geologie, Bodenaufbau und Grundwasser*

Nach Angabe der digitalen geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet pleistozäne Lössle und Lösslehme sowie quartäre Talfüllungen an. Darunter folgen die Sand- und Tonsteine des Buntsandsteins. Das aus den Bohrungen ermittelte Schichtenprofil lässt sich wie folgt unterteilen:

Schicht 1 - Mutterboden

Als oberste Schicht liegt in den Bohrungen, außerhalb der Zuwegungen und überbauten Flächen, Mutterboden vor. Dieser besteht aus dunkelbraunem, humosem, Schluff mit weicher bis steifer Konsistenz. Die Schichtdicke liegt bei ca. 0,1 m bis 0,2 m.

Schicht 2 - Auffüllung

Als zweite Schicht, unterhalb der Oberflächenversiegelung aus Verbundsteinpflaster bzw. unter dem Mutterboden, wird in den Bohrungen eine Auffüllung angetroffen. Die Auffüllung besteht weitgehend aus Schluff mit sandigen und tonigen Anteilen und ist rotbraun bis braun gefärbt. Die Konsistenz der Auffüllung war steif. In zwei Bohrungen enthält die Auffüllung Bauschuttanteile in Form von Ziegelbruch. In einer Weiteren wurde ein grauer Kalkschotter, als Tragschicht des Pflasters, erbohrt. Die Auffüllungsmächtigkeit variiert von ca. 0,40 m bis 1,4 m.

Schicht 3 - Lößlehm

Als dritte und letzte Schicht folgen die Lösslehme der geologischen Karte. Der Buntsandstein wurde nicht erreicht. Der Lößlehm besteht aus hellbraunem bis braunem, sehr schwach tonigem bis schwach tonigem und feinsandigem Schluff. Die Konsistenz der Schluffe variierte von weich bis steif. Die weiche Konsistenz ist auf einzelne Vernässungsbereiche zurückzuführen.

Grund- und Schichtwasser

In den Bohrungen wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. In einer Bohrung war der Lößlehm abschnittsweise durchfeuchtet. Wir gehen da-

von aus, dass es sich hierbei um eingesickertes Schichtwasser mit geringer Ergiebigkeit handelt.

Angaben zur Höhe des Grundwasserspiegels liegen für Röllbach nicht vor. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel deutlich unterhalb der Gründungsebene liegt. Ein Einfluss des Grundwasserspiegels auf die Gebäudegründung ist daher voraussichtlich nicht vorhanden. Das Auftreten von gering ergebnigen Schicht- oder Sickerwasserzuflüssen ist möglich.

3.3.2 Versickerung

Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Lößlehmes der Schicht 3 ist keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich.

Erfahrungsgemäß sind für den angetroffenen Lößlehm K-Werte von $< 1 \times 10^{-7}$ bis $< 1 \times 10^{-9}$ m/s anzusetzen, die keine Versickerung zulassen.

Gemäß Regelwerk DWA 138 „Bau und Bemessung von Anlagen von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ liegt bei Böden mit K-Werten $< 5 \times 10^{-6}$ m/s die Grenze der Versickerung.

3.3.2 Gebäudeabdichtung / Drainage

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Lösslehms (Schicht 3) ist ein Auftreten von Sickerwasser in den Arbeitsräumen zu erwarten. Eine Versickerung innerhalb des Lösslehms findet nicht statt, so dass von außen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 auftreten kann, wenn keine Drainage angelegt wird.

Gemäß WU-Richtlinie ist ohne Drainage die Beanspruchungsklasse 1 (zeitweise aufstauendes Wasser) anzusetzen. Bei Ausführung einer Drainage wird die Beanspruchungsklasse 2 nach WU-Richtlinie erreicht. Für erdberührte Bauteile wird gemäß WU-Richtlinie die Nutzungsklasse A angenommen.

Aufgrund der fehlenden Versickerungsmöglichkeit des Drainwassers ist eine Drainage im vorliegenden Fall jedoch nicht zu empfehlen. Auch die Ableitung von Drainwasser in den Kanal ist nicht möglich, da dies von den Behörden nicht zugelassen wird.

Die Abdichtung sollte gegen zeitweilig aufstauendes Sickerwasser nach DIN 18195-6 ausgeführt werden. Gemäß DIN 18533 liegt die Wassereinwirkungsklasse W2.1-E vor. Die Abdichtung kann z. B. mittels KMB (kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen) oder mittels Dichtungsbahnen aus Kunststoff ausgeführt werden. Alternativ zum Abdichtungsverfahren nach DIN 18195 oder 18533 können die Keller auch aus wasserundurchlässigem Beton ausgeführt werden. Die Ausführung der Abdichtung gegen drückendes Wasser gilt für alle erdberührten Teile der Gebäude und sollte jeweils bis zur Geländeoberkante hergestellt werden. Bei einer Gründung mittels Stahlbetonbodenplatte lässt sich die druckwasserdichte Ausbildung des jeweiligen Kellers erfahrungsgemäß wirtschaftlicher ausführen.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mönchberger Straße erschlossen.

Die inneren Erschließung zur Neubebauung erfolgt über ein private Stichstraße. Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Grundstücken wird über entsprechende Grunddienstbarkeiten geregelt.

Da im rückwärtig gelegenen Gebäude (WA 3) Aufenthaltsräume in der vierten Ebene geplant sind, muss dieses Geschoss mit einem Drehleiterfahrzeug angefahren werden. Die dafür vor dem Gebäude vorzuhaltenden Bewegungsflächen werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Trink- und Löschwasser

Das Gebiet ist weitgehend bebaut. Nach Abbruch der Nebengebäude soll das rückwärtige Areal behutsam nachverdichtet werden. Geplant sind ein Wohngebäude für Senioren sowie ein Doppelhaus. Die zusätzlich benötigte Wassermenge ist so gering, sodass sich kaum messbaren Änderungen am Trinkwasserbedarf ergeben.

Im Einmündungsbereich In der Bäune/Mönchberger Straße befindet sich ein Unterflurhydrant, über den das nötige Löschwasser von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden bei einem Druck von 1,5 bar bereit gestellt werden. Der Abstand vom Hydranten zur entferntest gelegenen Wohnung beträgt ca. 100 m, sodass nach Auskunft der freiwilligen Feuerwehr Röllbach auf den Bau eines weiteren Hydranten verzichtet werden kann.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet entwässert im Mischsystem.

Das Areal ist weitgehend bebaut. Nach Abbruch der Nebengebäude soll das rückwärtige Areal behutsam nachverdichtet werden. Geplant sind ein Wohngebäude für Senioren sowie ein Doppelhaus.

In der Mönchberger Straße befindet sich ein Mischwasserkanal (DN 400), an den das Gebiet angeschlossen werden kann. Die anfallende zusätzliche Schmutzwassermenge ist so gering, sodass sich kaum messbaren Änderungen an der Schmutzwasserfracht ergeben.

Da die oberen Bodenschichten bis zu einer Tiefe von ca. 7,0 m schluffig sind, ist eine Versickerung auch über Rigolen nicht möglich.

Damit sich durch die Planung die anfallende Niederschlagswassermenge so gering wie möglich erhöht, sind folgende Maßnahmen geplant:

- Es sind Zisternen zu bauen.
- Stellplätze und Wege sind versickerungsfähig herzustellen.
- Der Abbruch bestehender Nebengebäude kann trägt zur Entlastung bei, da das von deren Dächern bisher eingeleitete Niederschlagswasser nicht mehr anfällt.

Diese Maßnahmen tragen dazu bei, dass keine oder nur geringe negative Auswirkungen auf das Kanalnetz ausgelöst werden. Ggf. ist das einzuleitende Niederschlagswasser zu drosseln.

6. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Es werden nur Wohngebäude, nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen.

Im WA 3 soll eine barrierefreie seniorengerechte Wohnanlage entstehen. Um den Bewohnern ein sorgenfreies Wohnen im Alter zu ermöglichen, soll ein entsprechendes Betreuungsangebot z.B. für Pflegepersonal und Hausmeisterdienste sowie ein Sozialraum im Plangebiet ermöglicht werden.

Alle anderen Nutzungen werden ausgeschlossen, weil das Gebiet als ruhiges Wohnquartier entwickelt werden soll und sich großflächige Gebäude nur unter erheblichen Eingriffen in das Gelände integrieren lassen. Es sollen auch keine größeren Fahrzeuge in das Wohngebiet hineingezogen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Wandhöhen

Die Wandhöhe von 7,50 m im WA 1 entspricht der Höhe des bestehenden Wohngebäudes an der Mönchberger Straße und ermöglicht die Realisierung eines zweigeschossigen Gebäudes mit Sockel und ausbaufähigem Dachgeschoss.

Beim bestehenden zweigeschossigen Nebengebäude auf der südliche Grundstücksgrenze wird die zulässige Wandhöhe auf 6,0 m begrenzt, um das Maß der Überbauung auf ein verträgliches Maß einzuhegen.

Im WA 2 wird die Wandhöhe auf 7,0 m begrenzt. Dieses Maß ermöglicht die Realisierung eines zweigeschossigen Gebäudes mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Die um 0,5 m geringere Höhe als im WA 1 verhindert, dass Verschattungen der Dachfläche auf dem Anwesen „In der Bäune 24“ ausgelöst wird und dadurch die Installation von Fotovoltaikmodulen auf der Südseite eingeschränkt wird.

Im WA 3 ist ein dreigeschossiges Gebäude mit ausbaufähigem Dachgeschoss vorgesehen. Dementsprechend wurde die Wandhöhe auf 9,0 m angehoben. Das zusätzliche Geschoss ist erforderlich, da im Untergeschoss die notwendigen Stellplätze angeordnet werden. Um einen Aufzug einbauen zu können und somit die Barrierefreiheit sicherstellen zu können, dürfen einzelne Bauteile wie ein Zwerchhaus oder eine Dachgaube die Wandhöhe um 3,0 m überschreiten, sofern sie als untergeordnet gelten (weniger als die Hälfte der Fassadenbreite).

Um Verschattungen der Dachfläche auf dem Anwesen „In der Bäune 20a und 22“ zu vermeiden, wurde das Mehrfamilienhaus entsprechend weit von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

6.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht im WA 3 dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO.

Von diesem Wert wird im WA 1 (Bestandsgebäude) und WA 2 (Doppelhaus) abgewichen. Für die beiden Gebiete gilt eine Grundflächenzahl von 0,5. Durch die leicht erhöhte GRZ soll im WA 1 der Bestand gesichert und im WA 2 die Realisierung von zwei kleinen Doppelhaushälften ermöglicht werden.

6.2.3 Sonstiges

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Begrenzung der Wandhöhen, die festgelegten Baugrenzen und die einzuhaltenden Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze die bauliche Dichte auf den Grundstücken ausreichend geregelt wird.

6.3 Bauweise

Durch die Festsetzung „offene Bauweise“ wird eine kontinuierliche Fortentwicklung der Bestandsbebauung unter Wahrung des Abstandsflächenrechts sichergestellt. Eine höhere Dichte ist nicht gewünscht.

Zwingende Grenzbebauung

Im WA 1 sichern die zwingenden Grenzbebauungen einen möglichen Neubau bei Abbruch des zweigeschossigen Nebengebäudes auf der südlichen Grundstücksgrenze durch Baulinie und des Wohnhauses auf der zukünftigen nördlichen Grundstücksgrenze durch schwarzes Dreieck.

Im WA 2 wird durch die zwingende Grenzbebauung die Realisierung eines Doppelhauses geregelt.

6.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das schmale Grundstück erstreckt sich tief in das Blockinnere und lässt aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nur eine einseitige Bebauung zu. Um die Verträglichkeit zu den angrenzenden Wohngrundstücken herstellen zu können, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt. Die Begrenzung wird auch deshalb für erforderlich gehalten, weil dadurch auch der mit der Wohnungsanzahl verknüpfte Fahrzeugverkehr auf ein verträgliches Maß begrenzt werden kann.

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

Um ein Mindestmaß an Eingrünung sicherstellen zu können, wird gefordert, dass

- je angefangene 200 m² Grundstücksgröße ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten,
- Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien unzulässig und
- die Dächer von Garagen und Carports mit einer 10 cm starken Schicht extensiv zu begrünen sind.

Um möglichst viel Niederschlagswasser im Gebiet halten zu können, wird darüber hinaus gefordert, dass Zisternen zu bauen sind und im Übrigen Stellplätze, Wege, und Terrassen entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen sind, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist.

6.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Aktuell setzt sich das Plangebiet lediglich aus den Parzellen Fl. Nrn. 619 und 620 zusammen.

Die Planung sieht im rückwärtigen Bereich drei neue Grundstücke vor, die über eine Privatstraße erschlossen werden. Des Weiteren sollen drei zusätzliche Stellplätze dem bestehende Wohngebäude Mönchberger Straße 7 zugeordnet werden.

Um die Erschließung aller neuer Anwesen auch öffentlich-rechtlich sicherzustellen, wird eine Neuordnung aller Grundstücke vorgenommen und für die Privatstraße ein Geh- und Fahrrecht für die neu zu schaffenden Grundstücke sowie die Stellplätze im rückwärtigen Bereich (WA 2 und 3) und ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt.

6.7 Dachgestaltung

Im Gebiet überwiegen Satteldächer. Da nur drei zusätzliche Gebäude ermöglicht werden und ein einheitliches Erscheinungsbild hergestellt werden soll, werden nur Satteldächer und abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zugelassen.

Um zu vermeiden, dass überproportionierte Anbauten entstehen, dürfen untergeordnete bauliche Anlagen wie z.B. Zwerchhäuser, Gauben, Wintergärten und Dachter-

rassen sowie Garagen, Carports und Nebengebäude auch andere Dachformen mit geringeren Dachneigungen und Flachdächern aufweisen.

Um das harmonische einheitliche Erscheinungsbild beibehalten zu können, sind geneigte Dächer in den Farben rot bis rotbraun einzudecken.

Des Weiteren ist je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig. Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal die Hälfte der Fassadenbreite aufweisen.

6.8 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen richten sich zu allen angrenzenden Grundstücken nach Art. 6 BayBO.

Abweichend davon darf die Abstandsflächentiefe nur innerhalb des Plangebietes auf den Giebelseiten von WA 2 sowie zwischen WA 2 und 3 auf 3,0 m reduziert werden.

Begründung:

Um nachbarliche Belange nicht zu beeinträchtigen, werden nach außen keine Verkürzungen der Abstandsflächen zugelassen.

Mit der Verkürzung der Abstandsflächentiefe auf das Mindestmaß von 3,0 m soll gemäß der Intention aus dem Landesentwicklungsprogramm (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) in verträglichem Maße die innerörtlichen Entwicklungspotentiale zur Nachverdichtung genutzt werden. In diesem Fall ist die Verkürzung erforderlich, um auch die Dachgeschosse zu Wohnzwecken nutzen zu können.

Trotz der teilweise reduzierten Abstandsflächentiefe ist eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnhäuser sichergestellt.

7. **Anlagen**

7.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Büro für Ökologie und Stadtentwicklung, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 08.11.2023

7.2 Geotechnisches Gutachten

Institut für angewandte Geologie und Umweltanalytik, Dipl. Geol. J. Brehm, Am Trieb 15 in 63762 Großostheim mit Datum vom 09.07.2024

Aschaffenburg, den 29. Juli 2024

Entwurfsverfasser



PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Röllbach, den __.__.2024

Auftraggeber

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Röllbach