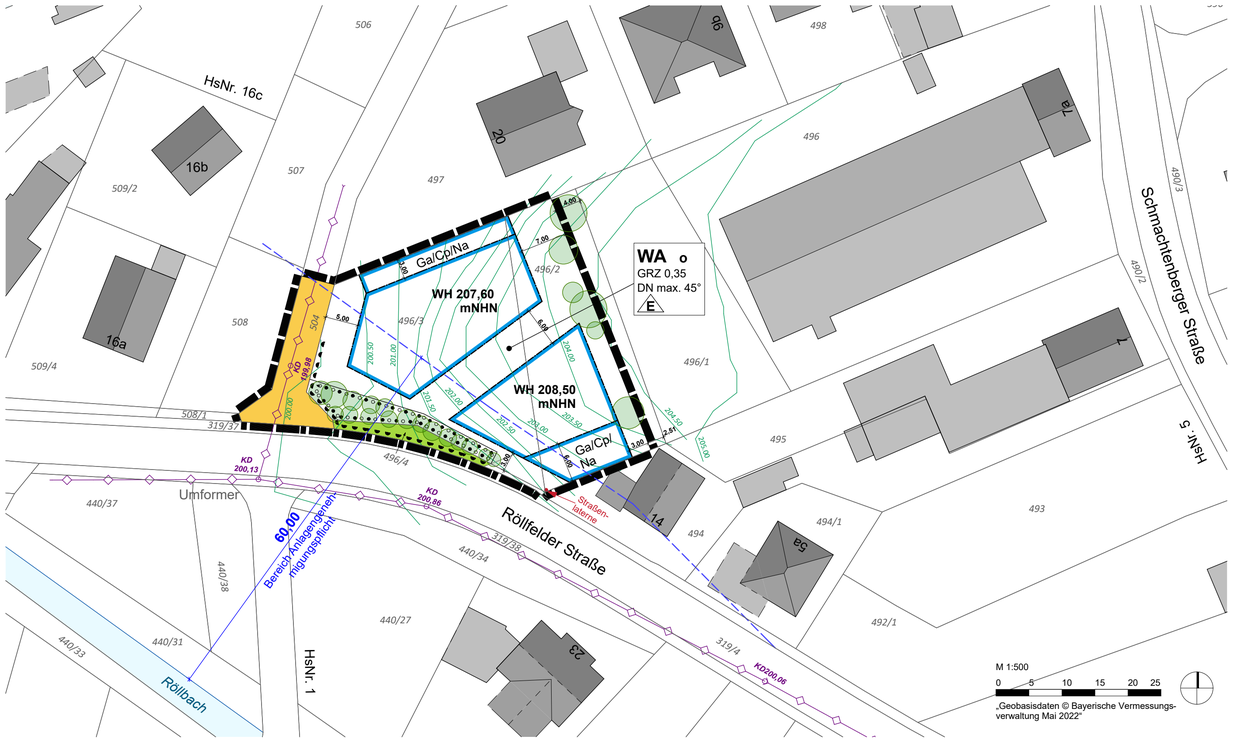

Rechtsgrundlagen

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. 2023 I Nr. 394),
der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) und
der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 -6 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

WA Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Wandhöhen

WH Die zulässige Wandhöhe wird in mNHN (m über Normalhöhennull) festgesetzt und ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

FH Firsthöhen
Die Firsthöhe darf maximal 5,0 m über der Wandhöhe liegen.

2.1.2 Grundflächenzahl
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 BauNVO)

GRZ Die Grundflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten, Wege sowie Anlagen für die Wärmeversorgung sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

E Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

7. Oberflächenwasser (§9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in Folge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

8.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch heimische Gehölze gem. Tabelle 2 zu ersetzen.

8.1.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Auf dem Grundstück ist ein standortgerechter hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.
Die Arten und ihre Pflanzqualität richten sich nach Tabelle 1.

Tabelle 1 (Bäume)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität ≥
Feldahorn	Acer campestre*	i.S. H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides *	i.S. H 3xv mB 16-18
Purpus-Erle	Alnus spaethii 1)	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus*	H 3xv mB 16-18
Blumen-Esche	Fraxinus ornus	H 3xv mB 16-18
Holzapfel	Malus sylvestris*	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium*	H 3xv mB 16-18
Stadtbirne	Pyrus calleryana i.S. 1)	H 3xv mB 16-18
Eberesche	Sorbus aucuparia* i.S.	H 3xv mB 16-18
Obstbäume		H 2xv oB 12-14

* standortheimische Arten, 1) vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

Tabelle 2 (heimische Sträucher): Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Cornus mas (Kornelkirsche)	Rosa glauca (Hechtrose)
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Rosa rubiginosa (Weinrose)
Corylus avellana (Hasel)	Sambucus nigra (Holunder)
Ligustrum vulgare (Liguster)	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Dachflächen von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 7° sind extensiv zu begrünen.

8.3 Regelungen zum Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.3.1 Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln. Das Fassungsvermögen der Zisternen muss mindestens 5,0m³ betragen.
Im Anschluss an die Zisterne ist ein Sickerschacht oder eine Versickerungsrigole vorzusehen, über die das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann. Das System Zisterne/Sickerschacht oder Zisterne/Versickerungsrigole kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Sofern die Versickerung nachweislich nicht möglich ist, kann die Zisterne über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

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

8.4 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)
Gehölzrückschnitte und Baufeldfreimachung

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. Nähere Informationen unter: www.galk.de (Baumschutz auf Baustellen).

8.5 Oberboden
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

9. Sonstige Planzeichen

9.1 Geländeveränderungen
Die Geländegestaltung ist der vorgegebenen Topographie anzugleichen.
Zur Terrassierung des Geländes sind Stützmauern an der Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem ursprünglichen Geländeniveau zulässig. Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

Ga/Cp/Na Garagen/ Carports/ Nebenanlagen

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen
(Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 Dachgestaltung

1.1.1 Dachformen
Es sind nur Satteldächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung
Die Dachneigung von Hauptgebäuden wird mit max. 45° festgesetzt.

1.2 Dachaufbauten

1.2.1 Dachgauben
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2. Stellplätze (BayBO Art 81 Satz 1 Nr. 4)
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind
je Wohneinheit über 50m² Wohnfläche 2 Stellplätze
je Wohneinheit unter bis einschließlich 50m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3. Freiflächengestaltung
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Steinschüttungen ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien hierfür (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

4. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO.
Die Abstandsflächen für Garagen und Nebengebäude richten sich nach Art. 6 Abs. 7 BayBO.

5. Ausschluss der Genehmigungsfreistellung
Für alle Bauvorhaben innerhalb des 60 m-Bereichs beiderseits des Röllbachs ist ein Baugenehmigungsverfahren nach Art. 59 oder 60 BayBO durchzuführen. Die Genehmigungsfreistellung gem. Art. 81 Abs. 2 BayBO i. V. m. Art. 58 Abs. 1 BayBO darf nicht angewendet werden. Im Rahmen der Baueingabe bedürfen alle baulichen Anlagen der Anlagengenehmigungspflicht nach § 36 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

1.1 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
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.

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

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 Vorschrif-ten zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche (Eigentümer) nach Art. 1 BayBodSchG verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

3. Oberflächenwasser/ Schichtenwasser
Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wässer gesondert abzuleiten.

4. Keller
Bei der Errichtung von Kellern ist zur Ableitung des Schmutzwassers eine Hebeanlage erforderlich.

5. Sonstiges
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.

6. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022".

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

bestehende Bäume und Sträucher (Luftbild)

Höhenlinien aus Befliegungsdaten

KD119,49 Höhen Kanaldeckel

Bestehender Mischwasserkanal

60m Bereich des Röllbachs

Straßenlaterne Bestand

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat von Röllbach hat in seiner Sitzung am 08.07.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 14.01.2024 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 31.07.2024 bis einschließlich 07.09.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im gleichen Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Röllbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2024 die 4. Änderung des Bebauungsplans „In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2024 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Röllbach, __.__.2024 — Michael Schwing, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Änderung 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. Die Änderung des Bebauungsplans 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

4. Änderung des Bebauungsplans
"In der Bäune - Schmachtenberger Straße 7a"
ENTWURF

Datum: 14.01.2024 — M 1:500

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