



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 1 Abs. 156 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. Nr. 98) und der **(Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Zeichnerische Festsetzungen

- Geltungsbereich
- MD_b Beschränktes Dorfgebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- Baugrenze
- WH Wandhöhe
- Randeingrünung
- T Terrasse
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- offene Bauweise
- GFZ Geschossflächenzahl
- ▼ Einfahrtbereich
- ⊕ Bezugspunkt Oberkante Straße
- Erhalt von Bäumen
- ↔ Firstrichtung
- DN Dachneigung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Wandhöhe (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 BauNVO)
Wandhöhe gemäß Festsetzung im Plan über Oberkante Bezugspunkt

Abstand Garage zur Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Garagen müssen mindestens 3,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden.

Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)
Rodungen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis Ende Februar zulässig.
Die Gebäudestruktur ist vor Abriss durch eine fachkundige Person auf ein Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und dessen gesetzlich geschützten Lebensstätten hin zu untersuchen (u. a. Gebäudebrüter, Fledermäuse, Hornissen). Bei bestätigtem Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn zu kontaktieren.

Abgrabungen und Aufschüttungen
Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.

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

Dachform
Nur Satteldächer, Dachneigung 30° bis 38°.
Gauben und Zwerchhäuser sowie untergeordnete Anbauten und Dachterrassen dürfen auch geringere Dachneigungen oder Flachdächer aufweisen.

Gauben und Zwerchhäuser
Nur eine Gaubenform je Gebäude, Breite von Gauben insgesamt maximal ein Drittel der Dachbreite, Breite von Zwerchhäusern maximal ein Drittel der Fassadenbreite.

Kniestock
Kniestöcke sind zulässig.

Einfriedungen und Stützwände
Einfriedungshöhe zur Straße max. 1,0 m, sonst 1,50 m.
Stützwände dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Sonstige Stützwände dürfen 1,50 m hoch ausgebildet werden. Werden mehrere Stützwände errichtet, müssen sie untereinander einen Abstand von mindestens dem 1,5-fachen ihrer Höhe einhalten. Stützwände in der Nähe der Grundstücksgrenze müssen die Standsicherheit von Stützmauern des Nachbarn an der Grundstücksgrenze berücksichtigen.

Abstandsflächen
Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO, es sei denn, dass im Plan mit Maßzahl eine kürzere Abstandsfläche zugelassen wird.

Ansonsten gelten die Festsetzungen, Planzeichen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zwischen Zeiselsmühle und Steinbruch“.

Hinweise

Oberflächengewässer
Bei Starkniederschlag besteht die Gefahr von wildabfließendem Wasser. Dagegen sind geeignete Vorkehrungen zu treffen.

Trinkwasserschutzgebiet
Es ist folgendes zu beachten:

- Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Bei einer Versickerung sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) zu beachten. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Bei einer Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) zu berücksichtigen. Sollte die NWFreiV bzw. die TRENOW nicht greifen, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Miltenberg zu beantragen.
- Die Gründungssohle darf nicht tiefer als 2 m über dem höchsten Grundwasserstand liegen und Abwasser muss in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden.
- Die Dichtigkeit der Entwässerungsanlage ist vor deren Inbetriebnahme mittels Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre durch geeignete Verfahren zu überprüfen.
- Veränderungen der Erdoberfläche sind nach § 3 Nr.1 Ziffer 2 der Schutzgebietsverordnung im gesamten Wasserschutzgebiet verboten.

- Bei Bauvorhaben sind Bodeneingriffe grundsätzlich auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

- vorhandene Gebäude
- ⊠ abzubrechende Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- ▨ Böschung

Nachrichtliche Übernahmen

- III Das gesamte Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Röllbach.

Verfahrensvermerke

Die Änderung des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 13.05.2019 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am 29.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Änderung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.05.2019 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2019 bis einschließlich 08.07.2019 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Röllbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 29.07.2019 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Röllbach, __.__.2019
Rudi Schreck
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieser Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 15.07.2019 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 29.07.2019 identisch ist.

Gemeinde Röllbach, __.__.2019
Rudi Schreck
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom __.__.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Röllbach, __.__.2019
Rudi Schreck
Erster Bürgermeister

GEMEINDE RÖLLBACH
LANDKREIS MILTENBERG
Änderung des Bebauungsplans
"Zwischen Zeiselsmühle und Steinbruch"
Datum: 15.07.2019

M 1:500

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