

Gemeinde Röllbach

**Textliche Festsetzungen
zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Unterer Bangert"**

Planverfasser:

Stand: 11.02.2016

PLANERGRUPPE
HYTREK
THOMAS
WEYELL
WEYELL

ARCHITEKTEN U. STÄDTEBAUARCHITEKTEN

63741 ASCHAFFENBURG MÜHLSTRASSE 43
EMAIL: a.burg@htww.de
TEL: 06021/41 11 98 FAX: 06021/45 09 98

Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), **zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1722)**, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es sind nur Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.
Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Es sind nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 – 5 BauNVO zulässig.
Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 – 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt ist).

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen und nicht Bestandteil 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)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

WH Die Wandhöhe wird

im WA 1 mit maximal 4,50 m,
im WA 2 und 3 mit maximal 6,50 m und
im MI mit **maximal 6,50 m** festgesetzt.

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und ErdgeschoSSHöhen ist Oberkante Straße. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige GRZ beträgt

im Allgemeinen Wohngebiet 0,35 und
Im Mischgebiet 0,60.

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

o Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

▶ Zwingende Grenzbebauung einseitig

✂ Zwingende Grenzbebauung beidseitig

Hausformen (§ 22 BauNVO)

Im WA 1 und 2 sind nur Einzelhäuser (EH) zulässig.

Im WA 3 sind nur Einzel- oder Doppelhäuser (DH) zulässig, Doppelhäuser jedoch nur dort, wo im Plan durch zwingende Grenzbebauung eine Doppelhausbebauung zugelassen wird.

— • **Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
Zufahrten, Stellplätze und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Wohngebäuden auf Grundstücken bis maximal 399 m² Größe ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Auf größeren Grundstücken sind in Wohngebäuden maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ Straßenverkehrsfläche

■ landwirtschaftlicher Weg

■ Gehweg

▨ Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0.80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (noch zu ergänzen).

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

■ Öffentliche Grünflächen

7. Flächen für die Niederschlagswasserableitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

■ Flächen für die Ableitung des anfallenden Oberflächen- und Niederschlagswassers

Quell- und Drainwasser dürfen nicht in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

8. Flächen für den Hochwasserschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

8.1 Auffüllungen und Materiallagerungen sowie Sockelmauern und Zäune mit Hinterpflanzung sind im überschwemmungsgefährdeten Bereich unzulässig.

8.2 Innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs sind Gebäudeöffnungen erst ab einer Höhe von HQ 100 zzgl. eines Freibordmaßes von 0,50 m zulässig.

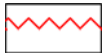
8.3 **Retentionsraum**



In der dargestellten Fläche ist ein Volumen von mindestens 39 m³ zur Herstellung eines Ersatzretentionsraums unterhalb einer Höhe von 199,11 müNN herzustellen. Das Retentionsraumvolumen ist dauerhaft zu erhalten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Lärmzugewandte Fassadenseite

Zur schallzugewandten Fassadenseite sind zu öffnende Fenster zu Schlaf- oder Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn ein zu öffnendes Fenster auch zur seitlichen Fassadenseite angeordnet ist.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)

10.1 Erhaltung von Bäumen (aus dem Luftbild übernommen)



Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Anpflanzen von Bäumen



Auf den öffentlichen Grünflächen sind die dargestellten Laubbäume zu pflanzen. **Es dürfen nur heimische Gehölze verwendet werden.**

Auch pro Baugrundstück ist ein Jahr nach Gebrauchsabnahme der Gebäude und Nutzflächen mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind nicht verbindlich. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1.1.

Laubbäume (auch kleinwüchsige Sorten sind auf den privaten Grundstücken zulässig) sind nach folgender Pflanzenauswahl und Mindestpflanzenqualität zu pflanzen:

Tabelle 1.1

Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

* **Heimische Gehölze**, ¹⁾ Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

| Deutscher Name | Wissenschaftl. Name | Qualität |
|----------------|------------------------------|----------------|
| Feldahorn | Acer campestre | H 3xv mB 16-18 |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus* | H 3xv mB 16-18 |
| Spitzahorn | Acer platanoides* | H 3xv mB 16-18 |
| Purpur-Erle | Alnus spaethii ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |

| | | |
|----------------|--|----------------|
| Weiß-Birke | Betula pendula | H 3xv mB 16-18 |
| Hainbuche | Carpinus betulus* | H 3xv mB 16-18 |
| Baumhasel | Corylus colurna ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |
| Rotdorn | Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' | H 3xv mB 16-18 |
| Gingko | Gingko biloba ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |
| Holzapfel | Malus sylvestris* | H 3xv mB 16-18 |
| Hopfen-Buche | Ostrya carpinifolia ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |
| Vogelkirsche | Prunus avium* | H 3xv mB 16-18 |
| Traubenkirsche | Prunus padus ,Schloss Tiefurt' ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |
| Stadtbirne | Pyrus calleryana i.S. ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |
| Wildbirne | Pyrus pyraster* | H 3xv mB 16-18 |
| Traubeneiche | Quercus petraea* | H 3xv mB 16-18 |
| Stieleiche | Quercus robur* | H 3xv mB 16-18 |
| Winterlinde | Tilia cordata* | H 3xv mB 16-18 |
| Sommerlinde | Tilia platyphyllos* | H 3xv mB 16-18 |
| Ulme | Ulmus 'Lobel' ¹⁾ | H 3xv mB 16-18 |
| Obstbäume | | H 2xv 12-14 |

Neue Baumstandorte müssen mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibenfläche aufweisen.

10.3 Anpflanzen von Sträuchern



In den gekennzeichneten Bereichen sind kleinwüchsige Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang sind sie gleichwertig zu ersetzen. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1.2. Höherwüchsige Sträucher sind wegen der Lage auf den Kanaltrassen nicht zulässig.

Tabelle 1.2

Die in der Tabelle aufgeführten Pflanzqualitäten sind Mindestangaben.

* **Heimische Gehölze**, ¹⁾ Vor dem Hintergrund des Klimawandels zulässig

| Deutscher Name | Wissenschaftl. Name | Qualität |
|-----------------------|------------------------|---------------|
| Besen-Ginster | Cytisus scoparius | vStr, h 60-80 |
| Gemeine Heckenkirsche | Lonicera xylosteum* | vStr, h 70-90 |
| Hundsrose | Rosa arvensis* | vStr, h 70-90 |
| Heckenrose | Rosa canina* | vStr, h 70-90 |
| Bibernellrose | Rosa pimpinellifolia* | vStr, h 70-90 |
| Purpurweide | Salix purpurea 'Nana'* | vStr, h 70-90 |
| Rosmarinweide | Salix rosmarinifolia* | vStr, h 70-90 |

10.4 Versickerung

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

10.5 Dachmaterialien

Dachflächen, die an den Niederschlagswasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

10.6 Artenschutz vor/beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.v.m. § 44 BNatSchG)

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG gelten unabhängig vom BauGB.

Dazu sind folgende Vorkehrungen notwendig:

- Schuppenabbruch möglichst im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28. Februar), da sich in dieser Zeit in jedem Fall keine Fledermäuse in ihnen befinden. Bei einem Abbruch später im Jahr sind die Schuppen vor der Durchführung von einer fachlich geeigneten Person nach Hinweisen auf Fledermäuse in oder an Gebäuden zu kontrollieren.
- Baumfällung und Gehölzrodung nur von Anfang Oktober bis Ende Februar vor Baubeginn (wegen Fledermäusen und gebüschbrütenden Vögeln).
- Baufeldräumung (Abtrag von Bodenvegetation, Entfernen der Vegetation, auch Aufwuchs auf Feldern) nur von Oktober bis Ende Februar, um eine Tötung von Zauneidechsen und bodenbrütenden Vögeln auszuschließen.
- Freihalten des abgeräumten Bodens von Vegetation bis zum Beginn der Bautätigkeit (Erschließung, private Bautätigkeit) als Schwarzbrache (wegen bodenbrütender Vögel).
- Auch während der Bauphasen soll die Beleuchtung dem Stand der Technik entsprechend nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne UV-Anteil (Natriumdampf-Hochdrucklampen oder Leuchtdioden, abgeschirmt, nicht nach außen oder oben gerichtet) erfolgen.

10.7 Beleuchtungsanlagen

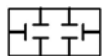
Für die Beleuchtung der öffentlichen Erschließung ist dem Stand der Technik entsprechend nur die Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hochdruckleuchten oder Leuchtdioden) zulässig.

Die Beleuchtungsanlagen sind so aufzustellen, dass die Anlockwirkung auf Insekten sowie eine Störung von Tieren im Umfeld vermieden wird. Leuchtkörper und Reflektoren sind so auszurichten, dass der Lichtkegel nicht auf angrenzende Bereiche (außen oder oben) gerichtet ist.

10.8 Kompensationsflächen außerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1a S. 2 BauGB)

Folgende Kompensationsflächen auf gesondertem Planausschnitt werden den Eingriffsflächen des Bebauungsplanes zugeordnet (§ 1a Abs. 3 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. Art. 8 BayNatSchG):

- A 1 Auf Fl. Nr. 801 wird Wald vorzeitig und weit über die derzeitigen Zielvorgaben der Forsteinrichtung hinaus in standortgerechte Laubbestände umgewandelt.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf einer (Teil-)Fläche der Fl. Nr. 801 (Waldabteilung Eckersberg) wird ein geschlossener bis lückiger Buchen-, Lärchen-Kiefernbestand mit Beimengungen weiterer Baumarten vorzeitig und weit über die derzeitigen Zielvorgaben der Forsteinrichtung hinaus in standortgerechten Laubwald umgebaut.

Auf 1,823 ha werden nicht standortgerechte Nadelhölzer und standortkritische Laubhölzer vorzeitig entnommen und standortgerechte Laubhölzer unter einem lichten Schirm und unter Beteiligung der Tanne ausgepflanzt. Verwendet werden im Nordwesten Bergahorn, Spitzahorn, Bergulme, Kirsche, Traubeneiche, Linde und Hainbuche, in der Mitte und im Süden Bergahorn, Spitzahorn, Tanne, Bergulme, Traubeneiche, Linde und Vogelbeere. Angestrebtes Ziel beim Bestandsalter ist 140-160 Jahre.

Die anteilige Zuordnung zum Bebauungsplan hat eine Größe von 0,866 ha. Der „Überschuss“ wird dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet.

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

Es wird auf dem Flurstück Fl. Nr. 452 ein Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Röllbach festgesetzt.

12. Sonstige Planzeichen

Ga/Na Garagen/Nebenanlagen




Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Geländeänderungen


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 zulässig. Die maximale Höhe der Stützmauer richtet sich nach der Sohle am Fuße des Abhanges und nach dem ursprünglichen Geländeneiveau. Der Nachweis über die Erforderlichkeit von Stützmauern und die Einhaltung der Höhe ist im Bauantrag zu führen.

 Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

1. Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr.1 BayBO)

 Firstrichtung
Sofern ein geneigtes Dach errichtet wird, ist die im Plan festgesetzte Firstrichtung für den Hauptfirst einzuhalten. Ausnahme: Pyramiddächer

DN Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptgebäude wird im Allgemeinen Wohngebiet mit maximal 45° sowie im Mischgebiet mit maximal 25° festgesetzt.

Die Dächer von Garagen/Nebenanlagen sind als Flachdach auszubilden oder in der gleichen Dachneigung wie die des Hauptgebäudes.

Sonstiges
Für die geneigten Hauptdächer sind nur einfarbige Dacheindeckungen in rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Gauben
Gauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Insgesamt darf die Breite der Gauben 1/3 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

2.2 Zwerchhäuser und quergestellte Giebelgiebel

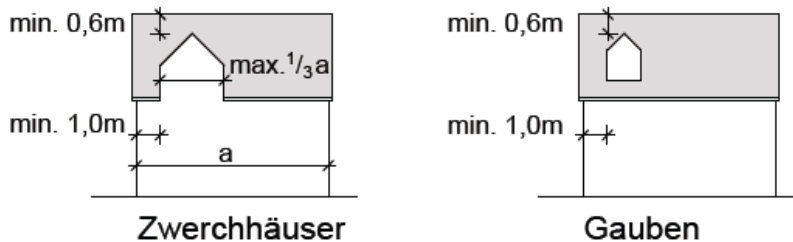
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.

2.3 Abstände

Der Abstand der Firsthöhe von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Firsthöhe des Hauptdaches muss mindestens 0.60 m betragen.

Der seitliche Abstand von Gauben, Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln zur Giebelwand muss mindestens 1.00 m betragen.

Systemskizze Dachaufbauten



3. Einfriedungen

Mauern sind unzulässig.

Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1.0 m hoch ausgebildet werden. Sockelmauern sind an den Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft nicht, ansonsten nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze dürfen Einfriedungen maximal 2.0 m hoch errichtet werden.

4. **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. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

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. 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.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt im Trennsystem.

Zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Röllbach ist eine eigene wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde im Landratsamt Miltenberg zu beantragen.

4. Freiflächenplan

Zur Darstellung und Erläuterung der grünordnungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen, der auch die nach Nr. A.10 notwendigen Angaben enthält.

5. Schutz von Vegetation


Bei Planung, Baumaßnahmen und Unterhaltung sind Bäume, Gehölze und sonstige Vegetation vor schädigenden Einflüssen zu bewahren und die Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

6. Flächen für den Hochwasserschutz

Auf die Gefahr des Auftretens noch seltenerer Hochwasserereignisse mit entsprechend höheren Wasserspiegellagen als HQ 100 wird vorsorglich hingewiesen.


Aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden zur Einfriedigung Holzzäune oder weitmaschige Metallzäune empfohlen.

OD Ortseingangsgrenze

 Bestandshöhen in Metern über NN

 vorhandene Flurstücksgrenze

 geplante Grundstücksgrenze

 vorhandene Gebäude

D. Nachrichtliche Übernahmen



Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Röllbachs mit Angabe des HQ 100, ermittelt durch das Ingenieurbüro ISB, Laudenbach, Februar 2016



Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Spessart“



Grenze des Landschaftsschutzgebietes



Abwassersammler der Gemeinde Röllbach mit einer beidseitig der Leitungsachse zu beachtenden Baubeschränkungszone von 3,0 m.



Geplanter Standort für die Trafostation