



Gemeinde Röllbach

Änderung des Bebauungsplans „Zwischen Zeiselmühle und Steinbruch“

Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 15. Juli 2019



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

1. Anlass

Das Anwesen „An der Zeiselmühle“ (Fl. Nr. 2034/1) weist eine Grundstücksgröße von 1.364 m² auf. Damit ist es groß genug, um darauf zwei freistehende Einzelhäuser realisieren zu können.

Der bestehende Bebauungsplan lässt jedoch eine solche Planung, die eine sinnvolle innerörtliche Nachverdichtung darstellt, nicht zu, weil das Baufeld nur im östlichen Teilbereich des Grundstücks eine Bebauung zulässt.

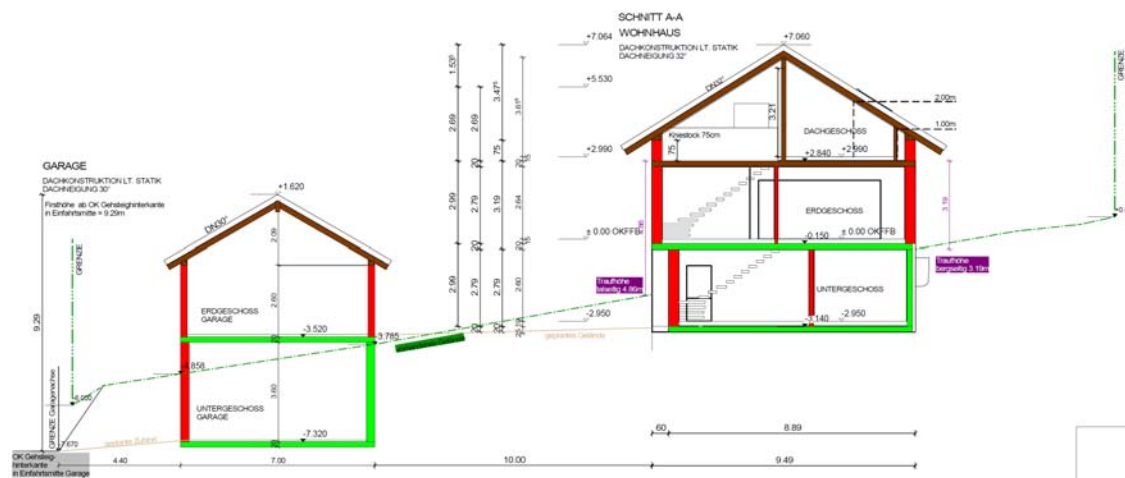
Um das Grundstück besser nutzen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 13.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Änderung gefasst.

2. Planung

Um auf dem höher gelegenen Teil des Grundstücks ein zweites Wohnhaus errichten zu können, wird das Baufeld in westliche Richtung ausgedehnt. Für Garagen wird ein weiteres Bauveld ausgewiesen.

Geplant ist ein eingeschossiges Wohnhaus, das aufgrund des stark geneigten Gefälles zur Hangseite nur eine Wandhöhe von ca. 4,0 m aufweist. Dies ermöglicht die Ausbildung eines harmonischen Übergangs in den freien Landschaftsraum zur Nordseite.

Da das Baugrundstück das letzte in der Reihe ist und gleichzeitig den endgültigen Ortsrand zur freien Landschaft bildet, ist die Eingrünung des Grundstücks zu den zwei äußeren Seiten von gestalterischer Bedeutung.



Geländeschnitt von der geplanten Bebauung (Planung Hennig Haus GmbH & Co. KG), unmaßstäblich

Deshalb bleibt die Breite der Randeingrünung aus dem ursprünglichen Bebauungsplan weitgehend unverändert. Auch die Anforderungen an die Bepflanzung werden weiterhin beachtet.

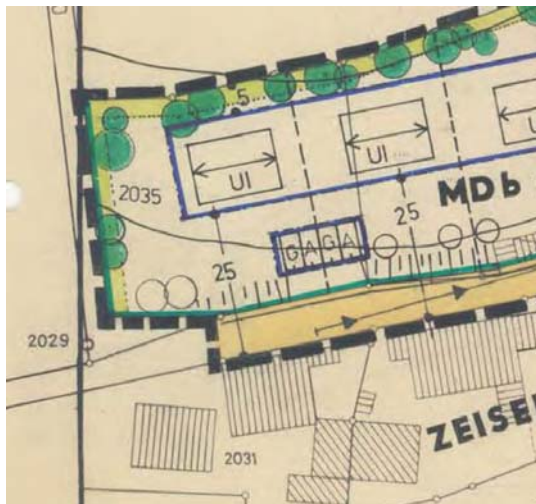
Um das höher gelegene Gelände mit Fahrzeugen über den landwirtschaftlichen Weg erreichen zu können, wird der westliche Grünstreifen an einer Stelle unterbrochen. Als Ausgleich wird der Grünstreifen an der südwestlichen Grundstücksecke verbreitert.

Über diese Zufahrt wird ein Hof erschlossen, über den das Untergeschoss des Wohnhauses und die Garage erreicht werden.

Die untere Ebene der Garage soll u.a. als Hofladen für den der Straße gegenüberliegenden landwirtschaftlichen Betrieb dienen. Um die Zugänglichkeit gewährleisten zu können, wird im Bereich der Garage/Hofladen das Gelände entsprechend abgetragen.

3. Textliche Festsetzungen

Für das Baugrundstück gelten bisher folgende Regelungen:



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Zwischen Zeiselmühle und Steinbruch“, Plan unmaßstäblich

- Es ist ein beschränktes Dorfgebiet festgesetzt. Unzulässig ist die Haltung von mehr als 10 Tieren und die Errichtung von Silos, die Mistlagerung ist geregelt.
- Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 0,5,
- offene Bauweise,
- Es ist ein Unter- und ein Vollgeschoss mit Satteldach (ausnahmsweise auch Walmdach) zulässig. Die Wandhöhe ist auf 6,0 m über Gelände begrenzt, Kniestöcke sind unzulässig.
- Die Firsthöhe von Garagen wird auf 2,75 m über Oberkante Gehsteighinterkante in Einfahrtsmitte festgelegt.
- Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 500 m².
- Abstandsflächen nach BayBO,
- Einfriedungshöhe zur Straße max. 1,0 m, sonst 1,30 m,
- Stützwandhöhe max. 1,50 m.

Das Baufeld ermöglicht nur die Realisierung von einem Wohngebäude. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind Wohngebäude 25,0 m vom landwirtschaftlichen Betrieb südlich der Straße abzurücken. Der Abstand von Garagen zur Straße beträgt bei Hanggelände ausnahmsweise 3,0 m.

Die Festsetzungen werden wie folgt modifiziert:

3.1 Art der baulichen Nutzung

Alt:
Beschränktes Dorfgebiet

Neu:
Beschränktes Dorfgebiet

Begründung:
Die Planung entspricht dem Gebietscharakter. Auf dem südlichen Baufeld soll ein Hofladen entstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Alt:

Wandhöhe Wohnhaus 6,0 m über Gelände,
Firsthöhe Garagen 2,75 m über Oberkante Gehsteighinterkante in Einfahrtmitte

Neu:

Für das vordere und hintere Baufeld werden Wandhöhen entsprechend der eingemessenen Höhensituation bezogen auf Oberkante Straße festgesetzt. Danach betragen die Wandhöhen der Garagen und des Wohnhauses talseits jeweils ca. 7,50 m.

Begründung:

Aufgrund der extremen Hanglage müsste eine Garage vollständig in den Hang eingegraben werden und dürfte keinen Überbau haben. Geplant ist ein Hofladen auf Straßenniveau und eine Garage darüber. Nachbarliche Belange sind nicht berührt. Der Bezugspunkt Oberkante Straße ist eindeutiger.

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird beibehalten, Die Geschossflächenzahl von 0,5 wird auf 0,7 erhöht, um ein zweites Wohnhaus realisieren zu können.

3.3 Bauweise

Die offene Bauweise wird beibehalten.

3.4 Dachform und -neigung

Die Festsetzung Satteldach mit Dachneigung 30° bis 38° wird beibehalten.

3.5 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße von 500 m² ist weiterhin zu beachten.

3.6 Dachgauben, Zwerchhäuser und Kniestöcke

Alt:

Gemäß Tektur vom 06.05.1986 wurde die Unzulässigkeit von Gauben aufgehoben. Zwerchhäuser sind nicht geregelt. Kniestöcke sind unzulässig.

Neu:

- Es ist nur eine Gaubenform zulässig. Die Gaubenbreite darf insgesamt höchstens 1/3 der Dachlänge betragen.
- Die Breite von Zwerchhäusern wird auf ein Drittel der Fassadenbreite begrenzt.
- Die Unzulässigkeit von Kniestöcke wird aufgehoben.

Begründung:

Die Festsetzungen zur Ausbildung von Gauben und Zwerchhäusern regeln die Mindestanforderungen an die Gestaltung von Dachaufbauten.

Ohne die Ausbildung eines Kniestockes ließe sich das Dachgeschoss nicht mehr sinnvoll nutzen. Da auf dem Grundstück auch noch Platz für ein zweites Wohnhaus freigehalten werden soll, ist es notwendig die Wohngebäude etwas mehr in die Höhe zu entwickeln.

3.7 Einfriedungen und Stützwände, Abgrabungen und Auffüllungen

Alt:

Einfriedungshöhe zur Straße max. 1,0 m, sonst 1,30 m.

Stützwandhöhe max. 1,50 m.

Abgrabungen und Auffüllungen sind nicht geregelt

Neu:

Einfriedungshöhe zur Straße max. 1,0 m, sonst 1,50 m.

Stützwände dürfen an der Grundstücksgrenze eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen dürfen Stützwände 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.

Auffüllungen und Abgrabungen sind ohne Höhenbeschränkung zulässig.

Begründung:

Die Einfriedungshöhe von 1,0 m zur Straße wird übernommen, die Einfriedungshöhe zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze wird auf 1,50 m angehoben. In Kombination mit einer möglichen Stützwand auf der Grundstücksgrenze von 0,50 m beträgt die Einfriedungshöhe damit 2,0 m.

Die Stützwandhöhe von max. 1,50 m wird beibehalten. Dieses Maß bezieht sich aber nicht auf die gesamt zulässige Höhe, sondern nur auf die Höhe einer Stützwand.

Da der Höhenunterschied zwischen vorderer und rückwärtiger Grundstücksgrenze ca. 16,0 m beträgt, sollen zur Terrassierung des Geländes mehrere Stützmauern realisiert werden können. Um keine übermäßigen Eingriffe in den Hang auszulösen, müssen Stützwände jedoch untereinander einen Mindestabstand einhalten. Dieser ergibt sich aus der Böschungsneigung von 1:1,5; dies entspricht bei Stützwänden von 1,50 m Höhe einem Abstand von 2,25 m.

3.8 Abstandsflächen

Da die Landesbauordnung zwischenzeitlich aktualisiert wurde, ist die Beachtung des Abstandsflächenrechts auf die aktuelle Fassung anzuwenden.

Die Garage zur Parzelle 2034/2 darf in einem Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Damit soll vermieden werden, dass beim Bau einer Garage auf der Grundstücksgrenze vor der Garage eine hohe Stützwand mit Absturzsicherung errichtet werden muss. Der Abstand zwischen Garage und Grundstücksgrenze wird stattdessen für den Bau einer Treppe genutzt. Damit kann der Höhenunterschied sinnvoll überbrückt werden.

3.9 Artenschutz

Ergänzt werden die Regelungen zum Artenschutz.

Danach sind Rodungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig. Sofern Gebäude abgebrochen werden sollen, ist die Gebäudestruktur 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, um keine Verbotstatbestände auszulösen.

3.10 Trinkwasserschutz

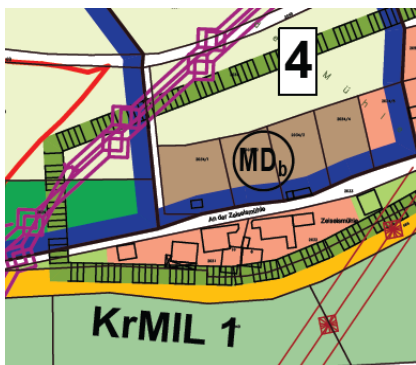
Nachrichtlich wird übernommen, dass das Plangebiet vollständig in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Röllbach liegt.

Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Zwischen Zeiselmühle und Steinbruch“.

4. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Das Grundstück ist derzeit nicht bebaut. Der Bebauungsplan weist jedoch nur für einen Teilbereich eine Baufläche aus. Die geplante Überbauung beträgt ca. 546 m² (1.364 x 0,4). Die Nutzbarmachung von Flächen entsprechen den Intentionen des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als beschränktes Dorfgebiet dargestellt. Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

5. Umweltprüfung/Umweltbericht

Durch die Änderung des BauGB gemäß Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 können gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, sofern sie die Kriterien nach Abs. 1 erfüllen.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die geplante Baufläche mit ca. 546 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² nach Abs. 1 Nr. 1 liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

6. Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Eingriffs-/Ausgleichsflächen-Bilanzierung

Im Bereich des geplanten Wohnhauses und der Doppelgarage/des Hofladens stehen keine Bäume, die als Lebensraum für geschützte Tierarten dienen könnten. Es wird insofern kein Eingriff ausgelöst. Auch Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht berührt.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt 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. Darüber hinaus wirkt eine verträgliche innerörtliche Verdichtung einer Zersiedelung des Landschaftsraumes entgegen.

Aschaffenburg, den 15. Juli 2019

Röllbach, den __.__.2019

Entwurfsverfasser

Auftraggeber

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Röllbach