

**Markt Mömbris  
Ortsteil Niedersteinbach**

**Änderung des Bebauungsplans „Glockfeld - Herrnberg“**

**Begründung**

gemäß § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 12. August 2020



STADTPLANUNG · ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 · 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## 1. Anlass

### Ausgangssituation

Der Bebauungsplan „Glockfeld – Herrnberg“ schafft Planungsrecht für 33 Grundstückseigentümer. Der Bauleitplan wurde am 08.03.1993 rechtsverbindlich. Seither wurden 18 Grundstücke bebaut.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass insbesondere die Regelungen von Dachaufbauten zu erheblichen Einschränkungen bei der Ausgestaltung der Dachgeschossebene geführt haben.

Darüber hinaus haben sich im Laufe der letzten 30 Jahre die Vorstellungen der Bauherren nach der Ausbildung eines vollwertig nutzbaren Dachgeschosses geändert, um auf den durch Grundstücksteilungen kleiner werdenden Grundstücken immer noch eine entsprechend große Wohnfläche realisieren zu können.

Da immer noch 15 Grundstücke unbebaut sind und somit alle anderen auch von dem größeren Gestaltungsspielraum profitieren können, hat der Marktgemeinderat den Änderungswunsch eines Bauherrn aufgegriffen und den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan „Glockfeld – Herrnberg“ gefasst.

### Planung

#### **Variante 1**

Nach Bebauungsplan sind Einzelgauben bisher als SchlepPGAuben, Spitzgauben oder in Form von Quergiebeln unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. SchlepPGAuben ab 45° Dachneigung,
2. Abstand von Ortgängen mindestens 2,50 m,
3. Gaubenbänder oder Blindgauben sind unzulässig,
4. Quergiebel – Firsthöhe 7,0 m.

Die Vergangenheit hat gezeigt, dass talseits die Quergiebel – Firsthöhe nicht eingehalten werden kann und mehrere Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden mussten.

Um zukünftig Befreiungen vermeiden zu können, wird die Quergiebel – Firsthöhe von 7,0 m aufgegeben. Stattdessen wird gefordert, dass der First von Einzelgauben mindestens 50 cm unter dem des Hauptdaches liegen muss. Mit dieser Forderung ist sichergestellt, dass Gauben optisch weiterhin als untergeordneter Bauteil wirken.

#### **Variante 2**

Darüber hinaus wird eine weitere Planungsmöglichkeit zugelassen.

Da Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel oder Zwerchhäuser untergeordnete Anbauten sind und sie als solche weiterhin ablesbar bleiben sollen, wird zukünftig gefordert, dass die Dachaufbauten zum Hauptfirst 1,50 m und zum Ortgang 2,0 m Abstand einhalten müssen.

Durch die Forderung des einzuhaltenden Firstabstandes zwischen Quergiebel und Hauptdach kann wie auch bei Variante 1 auf die Qugiebelfirsthöhe verzichtet werden. Der Abstand zum Ortgang wird lediglich um einen halben Meter verringert. Durch diese Regelungen soll der Gestaltungsspielraum vergrößert werden. Die Grundzüge der Planung können dennoch erhalten werden.

Auf die sonstigen gestalterischen Einschränkungen (Breite von Quergiebeln maximal 0,5 der Trauflänge, Ausschluss von Gaubenbändern) wird verzichtet, um die Nutzungsmöglichkeiten der Dachgeschossebene zu verbessern.

Da die Dachneigung von Hauptdächern auf 40° bis 46° beschränkt ist und zu Dachgauben keine Regelungen getroffen wurden, wird zur Klarstellung ergänzt, dass Dachgauben auch mit geringeren Dachneigungen sowie Flachdächern ausgebildet werden dürfen.

Die Festsetzungen, dass Blindgauben unzulässig und SchlepPGAuben erst ab 45° Dachneigung zulässig sind, bleiben erhalten.

Durch die neuen Regelungen ist es möglich, dass die Wandhöhe talseits überschritten wird. Dies soll ermöglicht werden, da bei Einzelgauben, die mit Flachdach ausgebildet werden, die Wandhöhe gleichzeitig die Firsthöhe darstellt.

## 2. Verfahren

Das Änderungsverfahren dient der Schaffung zusätzlicher Gestaltungsmöglichkeiten bei der Ausbildung der Dachgeschossebene, um Anreize zu schaffen, damit die noch unbebauten Grundstücke bebaut werden. Danach wird das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Bei der Durchführung eines Bauleitplanes im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

## 3. Weitere Fachplanungen und Gutachten

### 3.1 Artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung

Durch die Schaffung flexiblere Ausgestaltungsmöglichkeiten von Quergiebeln werden keine artenschutzrechtlichen Tatbestände berührt.

Insofern kann sichergestellt werden, dass dem geplanten Vorhaben hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

### 3.2 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Durch die Planung werden keine Eingriffe ausgelöst, die auszugleichen wären.

## 3. Verkehrliche Erschließung

Alle Baugrundstücke sind erschlossen. Neuparzellierungen sind nicht vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

## 4. Ver- und Entsorgung

### 4.1 Trink- und Löschwasser

Durch die Planänderungen verändern sich die erforderlichen Trink- und Löschwassermengen nicht.

Die Versorgung des Gebiets mit Trink- und Löschwasser kann sichergestellt werden.

### 4.2 Abwasserbeseitigung

Durch die Planänderung verändert sich die Menge des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers nicht.

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

Änderung des Bebauungsplans „Glockfeld - Herrnberg“

Aschaffenburg, den 12. August 2020

Entwurfsverfasser

**PlanerFM**  
**Fache Matthiesen GbR**



Mömbris, den 22.10.2020

Auftraggeber

**Felix Wissel,**  
**Erster Bürgermeister der**  
**Marktgemeinde Mömbris**

