

**Gemeinde Mömlingen**



**Änderung des Bebauungsplans  
„Höckelsgrund II“**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 26. Oktober 2022



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

## 1. Anlass

Die Urfassung des Bebauungsplans „Höckelsgrund“ stammt aus dem Jahr 1995. Seitdem wurden von ursprünglich 57 Baugrundstücken 40 bebaut, wobei nachträglich 3 Grundstücke geteilt wurden, um darauf Doppelhäuser realisieren zu können. Es ist anzunehmen, dass weitere Grundstücke geteilt werden, um zusätzliche, aber kleinere Baugrundstücke, als ursprünglich geplant, schaffen zu können.

Der Bauleitplan fordert für alle Dächer das Satteldach. Die Dachneigung ist auf 38° bis 45° begrenzt. Mit der Vorgabe aus der Bundespolitik, dass zukünftig der Anteil der regenerativen Energie für die Strom- und Wärmeenergiegewinnung 80% betragen muss, kommt der Nutzung der Fotovoltaik eine wesentlich größere Bedeutung zu und in diesem Zusammenhang auch die ideale Dachneigung in Bezug auf die Ausrichtung zur Sonne.

Um das Umsteigen auf Fotovoltaik zu begünstigen, insbesondere auf den Baugrundstücken, deren Dächer ost-west ausgerichtet sind und die in diesem Zusammenhang zur Optimierung der Module eine flachere Dachneigung benötigen, hat der Gemeinderat am 25.04.2022 beschlossen den Bebauungsplan „Höckelsgrund“ an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan „Höckelsgrund“ auch auf weitere Regelungen überprüft, die für entbehrlich gehalten werden (Kniestockhöhe, Fensterformate) oder aktualisiert werden sollten (Dachaufbauten, Einfriedungen, Abstandsflächen).

## 2. Verfahren

### 2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Vergrößerung des Gestaltungsspielraums bei der Dachausbildung, eine großzügigere Regelung bezüglich der Einfriedungen und der Aktualisierung des Abstandsflächenrechts.

### 2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die geplanten Änderungen, insbesondere der größere Gestaltungsspielraum bei der Dachgestaltung, die den Umstieg auf die regenerative Energieerzeugung ermöglicht, stellen eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung dar. Insofern wird das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

### 2.3 Eingriff/Ausgleich

Durch die Planänderungen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, die auszugleichen sind.

## 3. Geplante Änderungen

### 3.1 Dachform, Dachneigung und sonstiges

Alt:

- Satteldächer,
- Dachneigung von 38° - 45°,
- Die Firsthöhe darf 6,25 m über Fertigfußboden des Dachgeschosses nicht überschreiten.
- Dachfarbe ziegelrot, rotbraun,
- Dachausbau nach Art. 51 BayBO bzw. § 29 BauGB.
- Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe und nur bei 45° Dachneigung zulässig. Kniestöcke über 0,40 m Außenhöhe sind unzulässig (OK FFB bis OK Sparren = Traufgesims).

Neu:

- Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
- Die Firsthöhe darf 6,25 m über Fertigfußboden des Dachgeschosses nicht überschreiten.
- Untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen), Dachgauben sowie Garagen- und Carportdächer dürfen auch flachere Dachneigungen oder Flachdächer aufweisen.

Begründung:

Das Erscheinungsbild des Wohnquartiers, das ausschließlich durch Gebäude mit Satteldach geprägt ist, wird beibehalten, um die harmonisch geprägte Dachlandschaft erhalten und fortentwickeln zu können.

Um andererseits aber die Integrierung von Fotovoltaikanlagen auf dem Dach zu optimieren, wird das Mindestmaß der Dachneigung auf 20° abgesenkt. Dieser größere Gestaltungsspielraum ist notwendig, da die Häuser je nach Ausrichtung zur Sonne unterschiedliche Dachneigungen benötigen, um die Sonne als Energiequelle optimal nutzen zu können.

Die Begrenzung der Firsthöhe mit 6,25 m über Fertigfußboden des Dachgeschosses wird beibehalten, um überhohe Dächer vermeiden zu können.

Um den Gestaltungsspielraum bei untergeordneten Anbauten zu vergrößern und um das Bauvolumen, z.B. aus energetischen Gründen, minimieren zu können, dürfen untergeordnete Anbauten (z.B. Wintergärten, Terrassenüberdachungen), Dachgauben sowie Garagen- und Carportdächer auch flachere Dachneigungen oder Flachdächer aufweisen.

Negative Auswirkungen für die Nachbarn werden durch die Planung nicht ausgelöst, da die Planung nicht mehr, sondern weniger Bauvolumen ermöglicht.

Auf die Forderungen, dass die Dachfarbe ziegelrot bzw. rotbraun sein muss, Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe und nur bei 45° Dachneigung zulässig sind und die Begrenzung der Kniestockhöhe wird verzichtet, um den Gestaltungsspielraum zu vergrößern.

Der Hinweis, dass der Dachausbau nach Art. 51 (alte) BayBO bzw. § 29 BauGB wird für entbehrlich gehalten.

### 3.2 Dachaufbauten

Alt:

- Zulässig sind nur Einzelgauben mit Sattel-, Walm-, Spitz- oder Schleppdach,
- Breite der Einzelgauben max. 2,50 m,
- Die Breite der Gesamtgauben-Ansicht darf 1/3 der Hauptdach-Trauflänge nicht überschreiten. Blindgauben sind unzulässig.
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,50 m.

Neu:

- Es ist nur eine Dachgaubenform je Gebäude zulässig.
- Die Breite der Einzelgaube beträgt 2,50 m.
- Der Abstand vom Ortgang muss mindestens 2,50 m betragen.
- Insgesamt darf die Breite von Dachgauben 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten.

Begründung:

Die Regelungen zu Dachaufbauten werden allgemeiner gefasst und lassen auch

Flachdachgauben zu. Durch die Vorgabe, dass nur eine Gaubenform je Gebäude zugelassen wird, bleibt die harmonische Dachlandschaft erhalten.

### 3.3 Einfriedungen

Alt:

- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe. Gestaltung möglichst einheitlich.
- Seitliche und rückwärtige Einfriedungen als Maschendrahtzäune an maximal 1,25 m hohen Stahlrohrpfosten. Hinterpflanzung mit heimischen Gewächsen nach GOP. Betonpfosten sind unzulässig. Holzzäune bis 0,8 m Höhe sind zu bevorzugen.

Neu:

- Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen bis 1,0 m Höhe.
- Einfriedungen dürfen zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze 2,0 m über Oberkante natürliches Gelände nicht überschreiten.

Begründung:

Die Höhenbegrenzung zum Gehweg bzw. zur Straße bleibt bestehen, um das einheitliche Erscheinungsbild erhalten zu können. Die Empfehlung, dass die Gestaltung möglichst einheitlich auszuführen ist, wird aufgegeben, da diese Regelung zu unbestimmt ist.

Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen orientiert sich die zulässige Einfriedungshöhe an der Bayerischen Bauordnung. Das Anheben wird für erforderlich gehalten, da die Grundstücke immer kleiner werden und die Privatsphäre geschützt werden soll.

### 3.4 Abstandsflächen

Alt:

- Abstandsregelung nach Art. 6 und 7 BayBO.

Neu:

- Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1,0 H, mindestens 3,0 m.
- Die Tiefe der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand. Aneinandergebaute Gebäude sind wie ein Gebäude zu behandeln.
- Im Übrigen gilt Art. 6 BayBO.

Begründung:

Durch die Bebauungsplanänderung sollen auch flachere Dachneigungen zugelassen werden, um Fotovoltaikanlagen auf dem Dach bestmöglich nutzen zu können. Das aktuelle Abstandsflächenrecht begünstigt diese Zielsetzung, da sich der Gestaltungsspielraum bei der Gebäudeplanung auf dem Grundstück vergrößert je flacher die Dachneigung ausgebildet wird.

Beispiele:

Wandhöhe (m)	Firsthöhe (m)	Dachneigung	Abstandsfläche alt (m)	Abstandsfläche neu (m)
6,50	11,50	45°	4,08	4,60
6,50	9,50	30°	3,75	3,80
6,50	8,60	20°	3,60	3,44
4,50	9,50	45°	3,08	3,80

Andererseits handelt es sich um ein Wohnquartier, dass zu ca. 2/3 bebaut ist und in dem sich bisher alle Grundstückseigentümer an das bisherige Abstandsflächenrecht gehalten haben. Bei der Begehung des Wohnquartiers konnte festgestellt werden, dass das freistehende Ein- oder Zweifamilienwohnhaus immer häufiger durch Doppelhäuser ersetzt wird. Bei den Grundstücksgrößen stellt diese Umwandlung eine sinnvolle Alternative dar.

Um den Nachbarfrieden zu wahren und gleichzeitig die mögliche Nachverdichtung auf den Grundstücken auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, besteht das geplante Abstandsflächenrecht aus einer Kombination aus der alten und neuen Regelung.

Zu zwei Seiten gilt 1H. Diese Regelung nimmt Bezug auf die bisherige BayBO. Zu den beiden anderen Seiten gilt das neue Maß mit 0,4H. Je nach Ausbildung der Dachneigung kann hier der Abstand zur Grundstücksgrenze kleiner oder größer ausfallen.

### 3.5 Fensterformate

Die Festsetzung, dass aus Gründen der Maßstäblichkeit und Gestaltung nur stehende Fensterformate zulässig sind, entfällt ersatzlos.

Begründung:

Die Forderung stellt eine unverhältnismäßige Einschränkung des Gestaltungsspielraums dar.

### 3.6 Sonstiges

Im Übrigen sind die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Höckelsgrund“ zu beachten.

## 4. **Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Änderungen von Dachformen nicht berührt.

## 5. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt durch die Planung unverändert.

## 6. **Ver- und Entsorgung**

### 6.1 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutz- und Niederschlagswasser fällt keines an.

Aschaffenburg, den 26. Oktober 2022

Entwurfsverfasser

**Planer FM**  
**Fache Matthiesen GbR**



Mömlingen, den \_\_.\_\_.2022

Auftraggeber

**Erster Bürgermeister der**  
**Gemeinde Mömlingen**