

Gemeinde Leinach

## **4. Änderung des Bebauungsplans „Am Anger“**

**Begründung**

ENTWURF

WEGNER  

---

STADTPLANUNG

**Bearbeitung:**

WEGNER  
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c  
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870

Fax 0931/9913871

email [info@wegner-stadtplanung.de](mailto:info@wegner-stadtplanung.de)

[www.wegner-stadtplanung.de](http://www.wegner-stadtplanung.de)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL

Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

aufgestellt  
geändert

10.12.2020

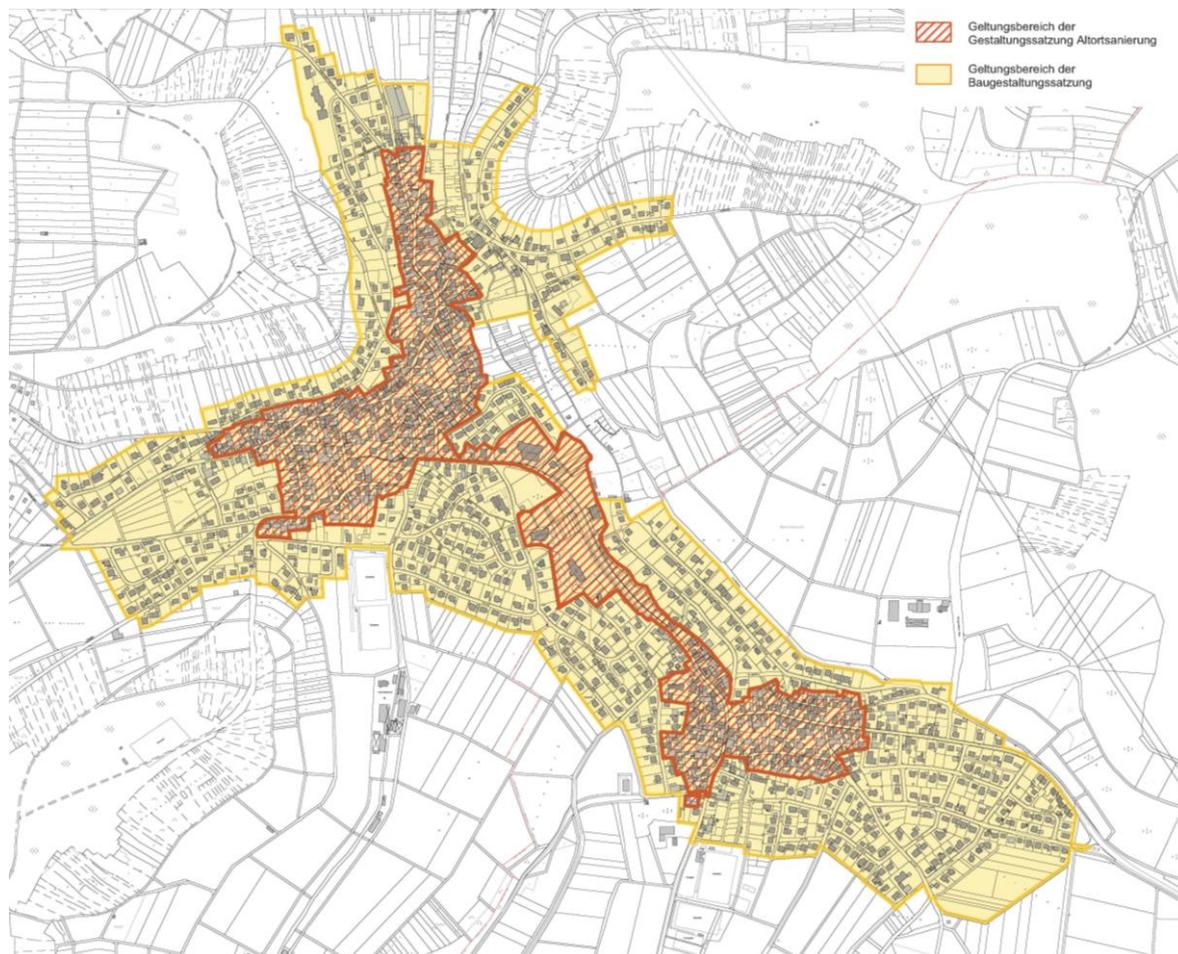
## A Begründung

### 1. Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

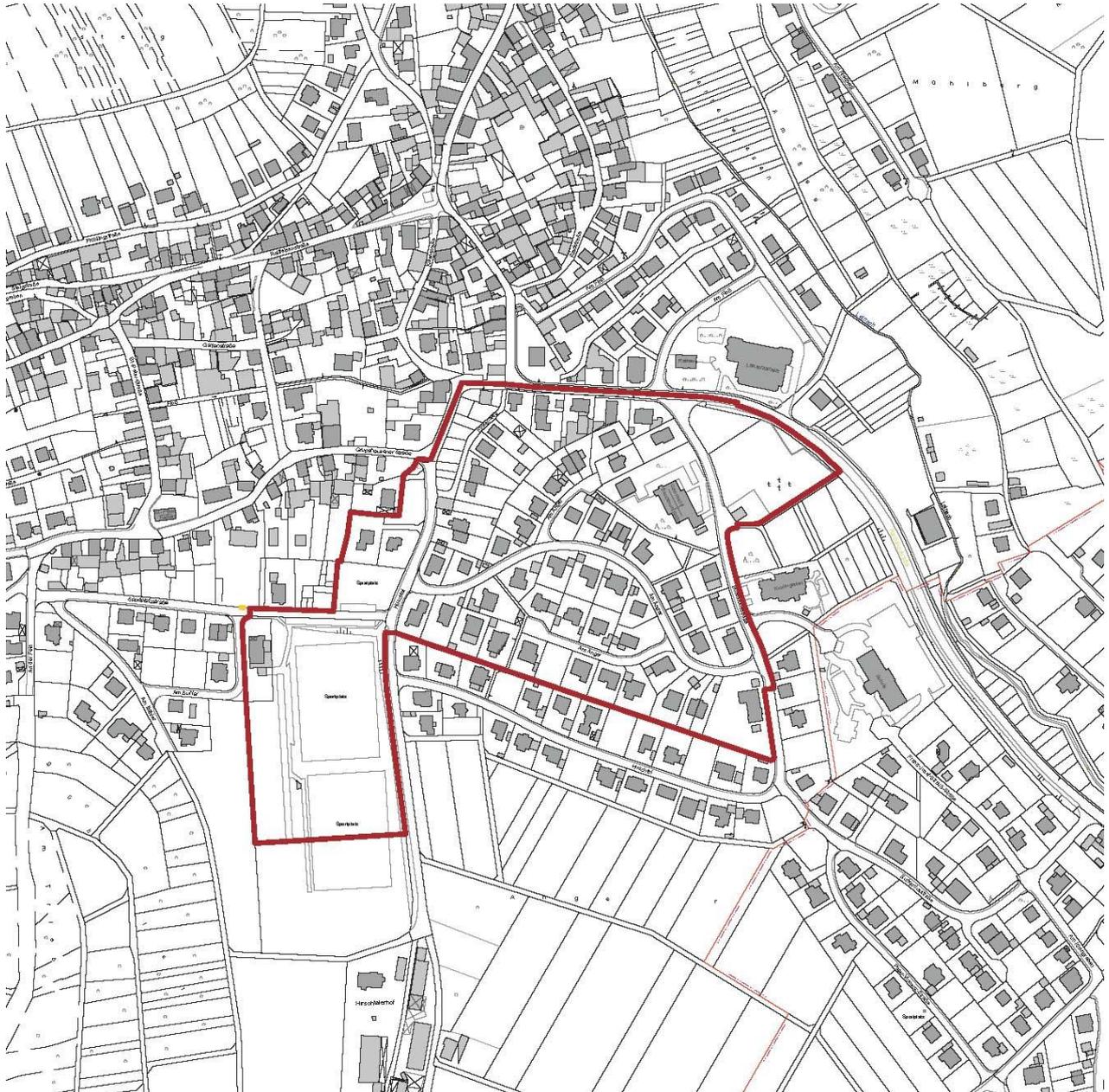
Durch die Gemeinde Leinach wurde eine Baugestaltungssatzung aufgestellt, die die wesentlichen für das Ortsbild relevanten örtlichen Bauvorschriften zusammenfasst. Für alle betroffenen Bebauungspläne sollen die in der Baugestaltungssatzung geregelten Inhalte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

Anlass der Bebauungsplanänderung ist somit die Aufstellung der Baugestaltungssatzung für den Ortsbereich von Leinach. Sie stellt gemeinsame Gestaltungsmerkmale über den Bereich außerhalb der vorhandenen Gestaltungssatzung hinaus sicher und enthält Festsetzungen zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen und Dachaufbauten. Die Baugestaltungssatzung trat am 20.06.2018 in Kraft.

Ziel des Bebauungsplanes ist demnach die Herausnahme der örtlichen Bauvorschriften, die künftig durch die Baugestaltungssatzung einheitlich für ganz Leinach geregelt sind



**Geltungsbereich der Baugestaltungssatzung (gelb)**



**Abgrenzung Bebauungsplan**

## **2. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen, Verfahren**

Es werden lediglich textliche Festsetzungen geändert. Diese Änderung der textlichen Festsetzungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches ist somit nicht erforderlich.

Im Rahmen der Änderung werden lediglich die örtlichen Bauvorschriften geändert. Die Grundzüge der Planung bleiben unberührt, so dass die Änderung gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Pla-

nung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der betroffenen Behörden gem. § 4 Abs. 1 wird verzichtet. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen und § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

### 3. Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen

Die Änderung der textlichen Festsetzungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In der Baugestaltungssatzung werden örtliche Bauschriften wie Dachgestaltung, Dachaufbauten und Einfriedungen geregelt. Die betreffenden Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen und stattdessen ein Hinweis auf die Baugestaltungssatzung eingefügt.

Bisher geltende Festsetzungen:

#### Dachform und Dachneigung der Gebäude

- a) Bei erdgeschossiger Bauweise alle Dachformen zulässig. Dachneigung max.  $36^{\circ}$
- b) Bei zweigeschossiger Bauweise Walm- oder Satteldach. Dachneigung  $20^{\circ}$  bis  $36^{\circ}$ .
- c) Bei bergseits eingeschossiger und talseits zweigeschossiger Bauweise. Dachform und Dachneigung wie bei a).
- d) Bei einhöftig geneigten Dächern kann die eine Dachneigung  $36^{\circ}$  überschreiten, die andere Dachneigung muß dann  $20^{\circ}$  unterschreiten. In der Hanglage muß die steilere Dachneigung talseits angeordnet werden.

#### Unzulässige Anlagen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,50 m,
2. Stützmauern höher als 2,0 m
3. Böschungen größer als 1 : 2
4. Kniestöcke
5. Wellblechgaragen o.ä.
6. ~~Vordächer und Balkonbrüstungen aus Wellplatten o.ä.~~
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien
8. Stacheldrahteinzäunung
9. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind zusätzlich Schuppen, Ställe, Holzlegen o.ä. unzulässig.

### Einfriedungen

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten.

Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun  
Maschendrahtzaun hinterpflanzt

Wenn das Gelände es erfordert, sind auch Mauern zulässig.

Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,30 m betragen.

Zur Staatsstraße St 2310 sind die Grundstücke im Bereich des Schutzstreifens in durchsichtiger Bauweise dicht und ohne Tür- und Toröffnungen einzufrieden.

## 2. Änderung:

### 1. Dachform und Dachneigung der Gebäude (auch Garagen etc.)

- a) bei Ausführung von I = 1 Vollgeschoß (= E)
  - alle Dachformen zulässig
  - Dachneigung 30° - 55° (symmetrisch)
  - Ausnahme: Garagen 20° - 55°
- a<sub>1</sub>) Sollte bei Ausführung der zul. Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dieses zusätzlich zulässig, wenn die für 1 Vollgeschoß festgesetzte GFZ von 0,5 nicht überschritten wird.
- b) bei Ausführung von I/II = 1 1/2 Vollgeschoß (= U + E)
  - alle Dachformen zulässig
  - Dachneigung 30° - 55° (symmetrisch)
- b<sub>1</sub>) wie a<sub>1</sub>) jedoch gilt hier die für 1 1/2 Vollgeschosse festgesetzte GFZ von 0,6
- c) bei Ausführung von II = 2 Vollgeschosse (=E + 1)
  - symmetrisches Satteldach
  - Dachneigung 25° - 36°
- c<sub>1</sub>) im Dachraum darf kein zusätzliches Vollgeschoß entstehen.
- d) bei (I) = zwingend 1 Vollgeschoß (Doppelhausbebauung)
  - Satteldach (symmetrisch)
  - Dachneigung 30° - 36°
- d<sub>1</sub>) bei rechtlicher Absicherung für Doppelhäuser gelten die Festsetzungen a) bzw. b) sinngemäß.
- e) Ausnahme: Bei einhäufig geneigten Dächern kann die eine Dachneigung 36° überschreiten, die andere Dachneigung muß dann 20° unterschreiten. In der Hanglage muß die steilere Dachneigung talseits angeordnet werden.

### 3. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig bei  $DN > 35^\circ$

Gestaltung: Abstand zum Ortgang  $\cong$  Gaubenbreite  
Abstand untereinander mind. 1,0 m  
Gesamtbreite aller Einzelgauben max. 1/3 der Dachlänge  
Dachanschnitt  $\cong$  1/4 DH

### 4. Firstrichtung

Bei  $DN \cong 35^\circ$  Firstrichtung parallel zum Hangverlauf.  
Das gleiche gilt bei II (= 2 Z = E + 1) bzw. bei Doppelhausbebauung.

Der Bebauungsplan wird somit wie folgt geändert:

1. Die textliche Festsetzung „Dachform und Dachneigung der Gebäude“ entfällt.
2. Die textlichen Festsetzungen „Unzulässige Anlagen“ Ziffer 8 entfällt.
3. Die textliche Festsetzung „Einfriedungen“ entfällt.
4. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung Nr. 1 „Dachform und Dachneigung der Gebäude“ entfällt.
5. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung Nr. 3 Dachgauben entfällt
6. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung Nr. 4 Firstrichtung entfällt.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans und seiner bisherigen Änderungen behalten unverändert ihre Gültigkeit.

Durch den Entfall der o.g. Festsetzungen entfaltet die Baugestaltungssatzung der Gemeinde Leinach für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ihre Wirksamkeit.

### **4. Hinweise zum Änderungsverfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Leinach hat in seiner Sitzung am 10.01.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Am Verfahren wurden folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und sonstige Institutionen mit Schreiben vom 16.12.2024 gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt:

- Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde
- Landratsamt Würzburg

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 17.12.2024 und dem 31.01.2025 durchgeführt.

Der Gemeinderat hat am ..... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

### **B Anlage: Baugestaltungssatzung**