Gemeinde Leinach

3. Änderung des Bebauungsplans „Am Floss“

Begründung

ENTWURF

WEGNER
STADTPLANUNG

Bearbeitung:

WEGNER
STADTPLANUNG

Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Tel. 0931/9913870
Fax 0931/9913871
email info@wegner-stadtplanung.de
www.wegner-stadtplanung.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Bertram Wegner, Architekt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. (FH) Franziska Klose, Architektin, Stadtplanerin

aufgestellt 10.12.2020
geändert

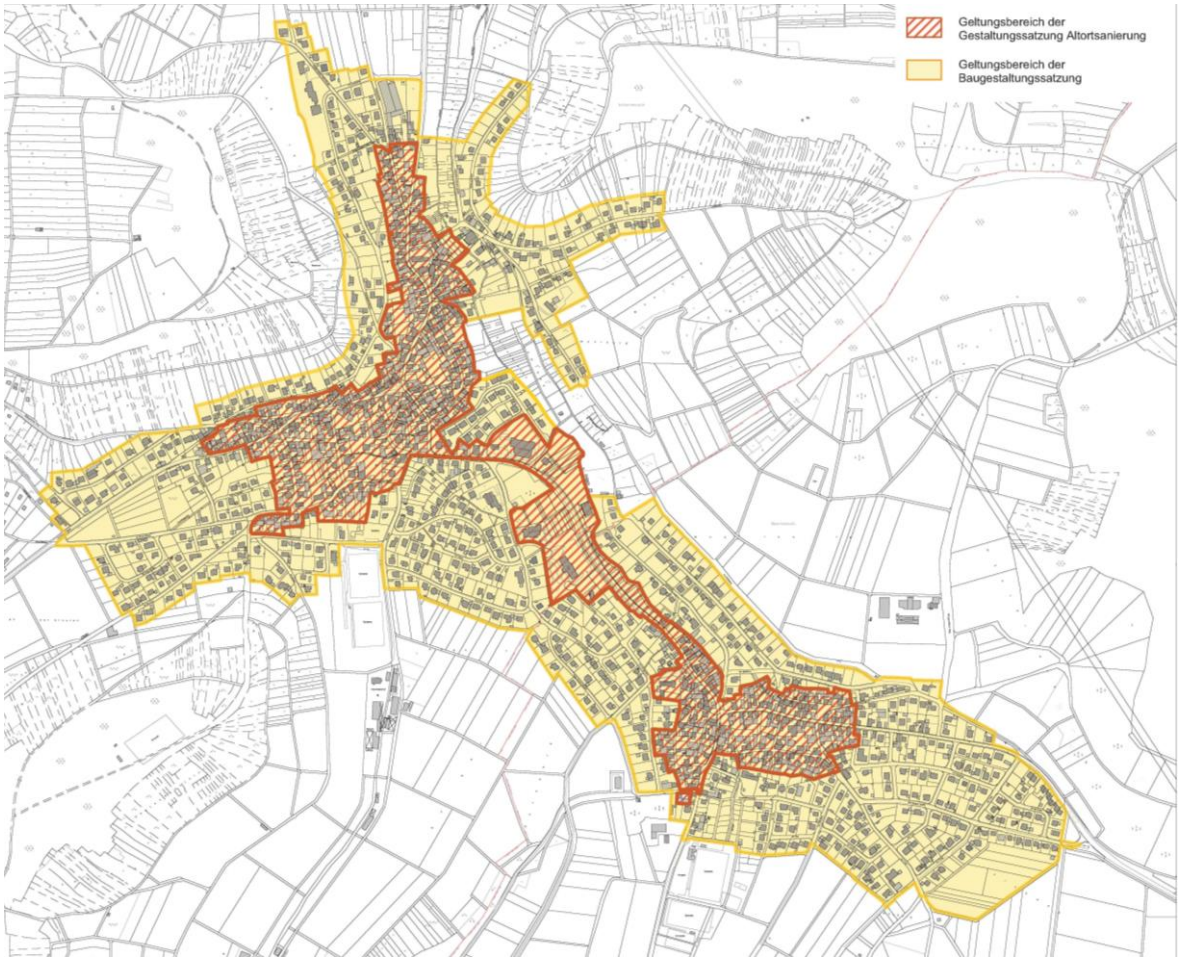
A Begründung

1. Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

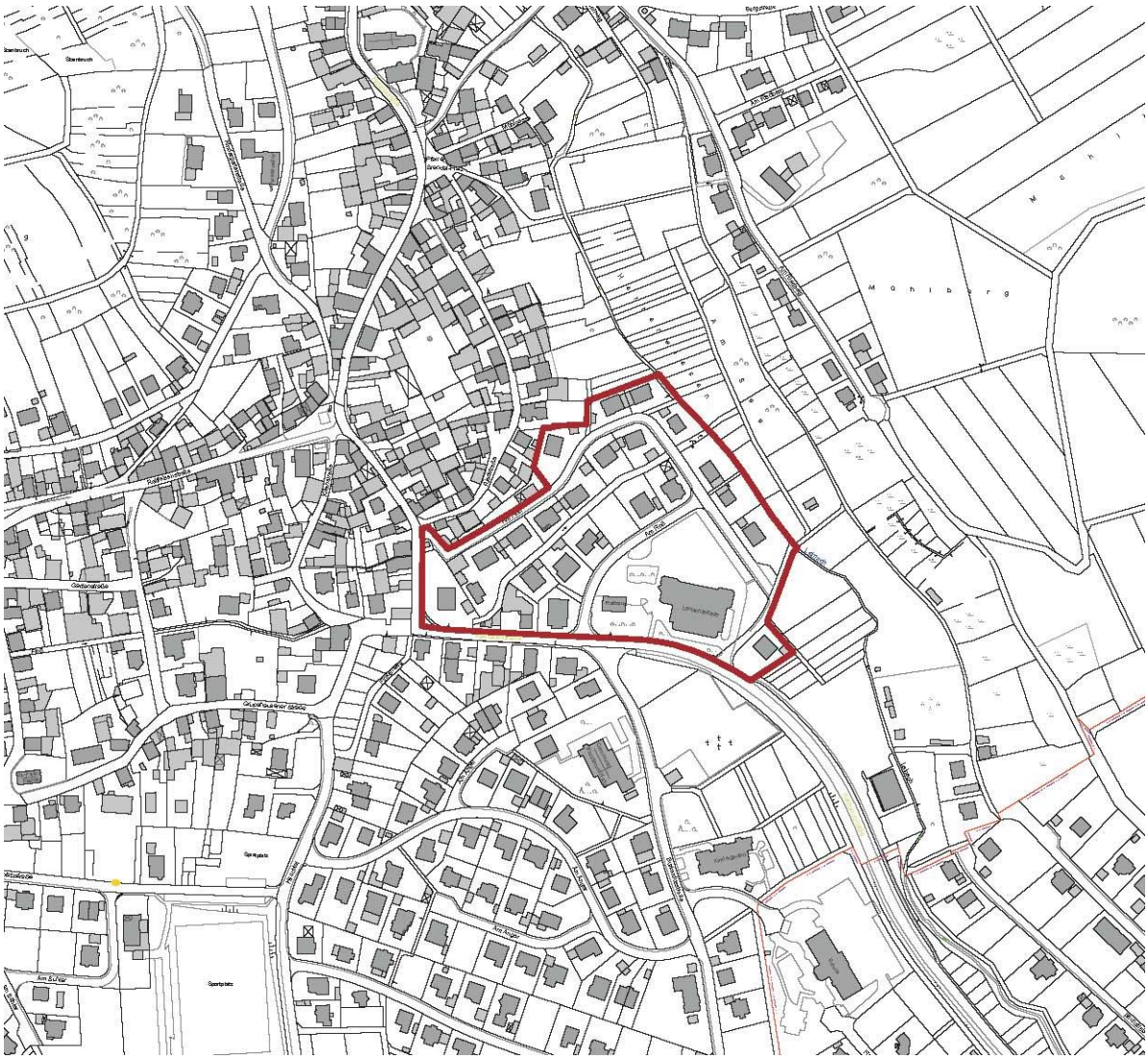
Durch die Gemeinde Leinach wurde eine Baugestaltungssatzung aufgestellt, die die wesentlichen für das Ortsbild relevanten örtlichen Bauvorschriften zusammenfasst. Für alle betroffenen Bebauungspläne sollen die in der Baugestaltungssatzung geregelten Inhalte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

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 Planung 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.

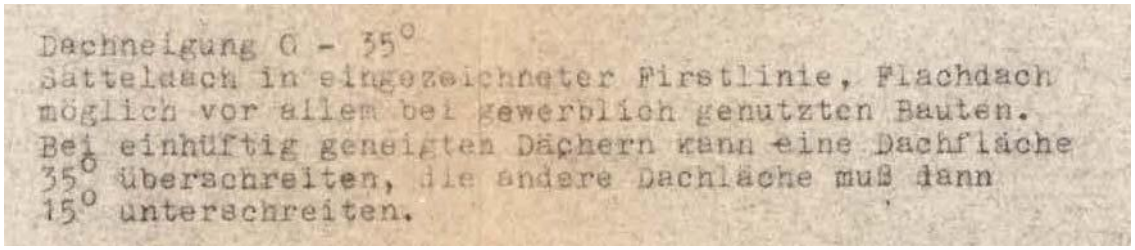
2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen und § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

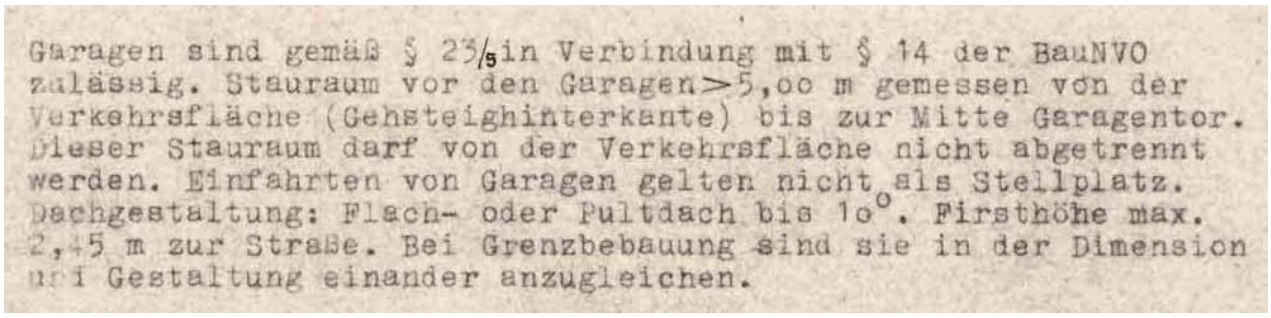
3. Begründung der Änderungen der textlichen Festsetzungen

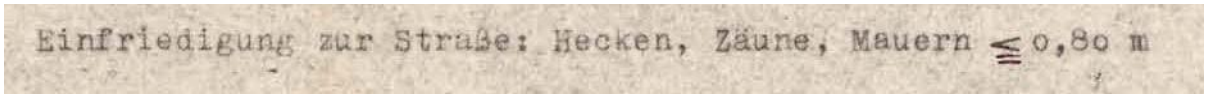
Die Änderung der textlichen Festsetzungen erstreckt sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

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:


Dachneigung 0 - 35°
Satteldach in eingezeichneter Firstlinie, Flachdach möglich vor allem bei gewerblich genutzten Bauten. Bei einhüftig geneigten Dächern kann eine Dachfläche 35° überschreiten, die andere Dachfläche muß dann 15° unterschreiten.


Garagen sind gemäß § 23/5 in Verbindung mit § 14 der BauNVO zulässig. Stauraum vor den Garagen >5,oo m gemessen von der Verkehrsfläche (Gehsteighinterkante) bis zur Mitte Garagentor. Dieser Stauraum darf von der Verkehrsfläche nicht abgetrennt werden. Einfahrten von Garagen gelten nicht als Stellplatz. Dachgestaltung: Flach- oder Pultdach bis 1o°. Firsthöhe max. 2,45 m zur Straße. Bei Grenzbebauung sind sie in der Dimension und Gestaltung einander anzugleichen.


Einfriedigung zur Straße: Hecken, Zäune, Mauern ≦ o,8o m

Der Bebauungsplan wird somit wie folgt geändert:

1. Die Festsetzung „Dachneigung 0-35°, Satteldach in eingezeichneter Firstlinie, Flachdach möglich vor allem bei gewerblich genutzten Bauten. Bei einhüftig geneigten Dächern kann eine Dachfläche 35° überschreiten, die andere Dachfläche muss dann 15° unterschreiten“ entfällt.

2. Die Festsetzung zu Garagen „Dachgestaltung: Flach- oder Pultdach bis 10°“ entfällt.

3. Die Festsetzung „Einfriedung zur Straße: Hecken, Zäune, Mauern <= 0,80 m“ 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