

Gemeinde Leinach

1. Änderung des Bebauungsplans „An der Linde“

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
geändert

10.12.2020

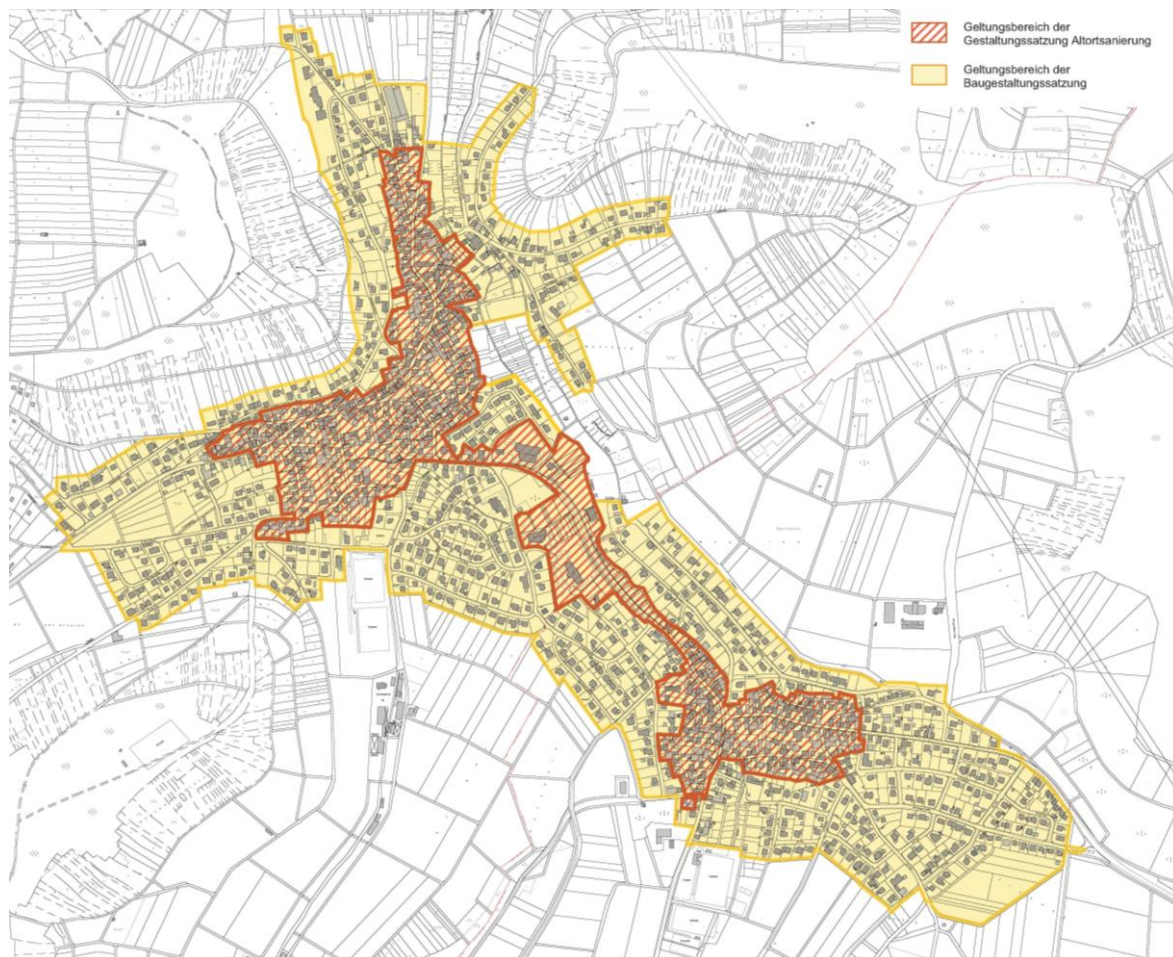
A Begründung

1. Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

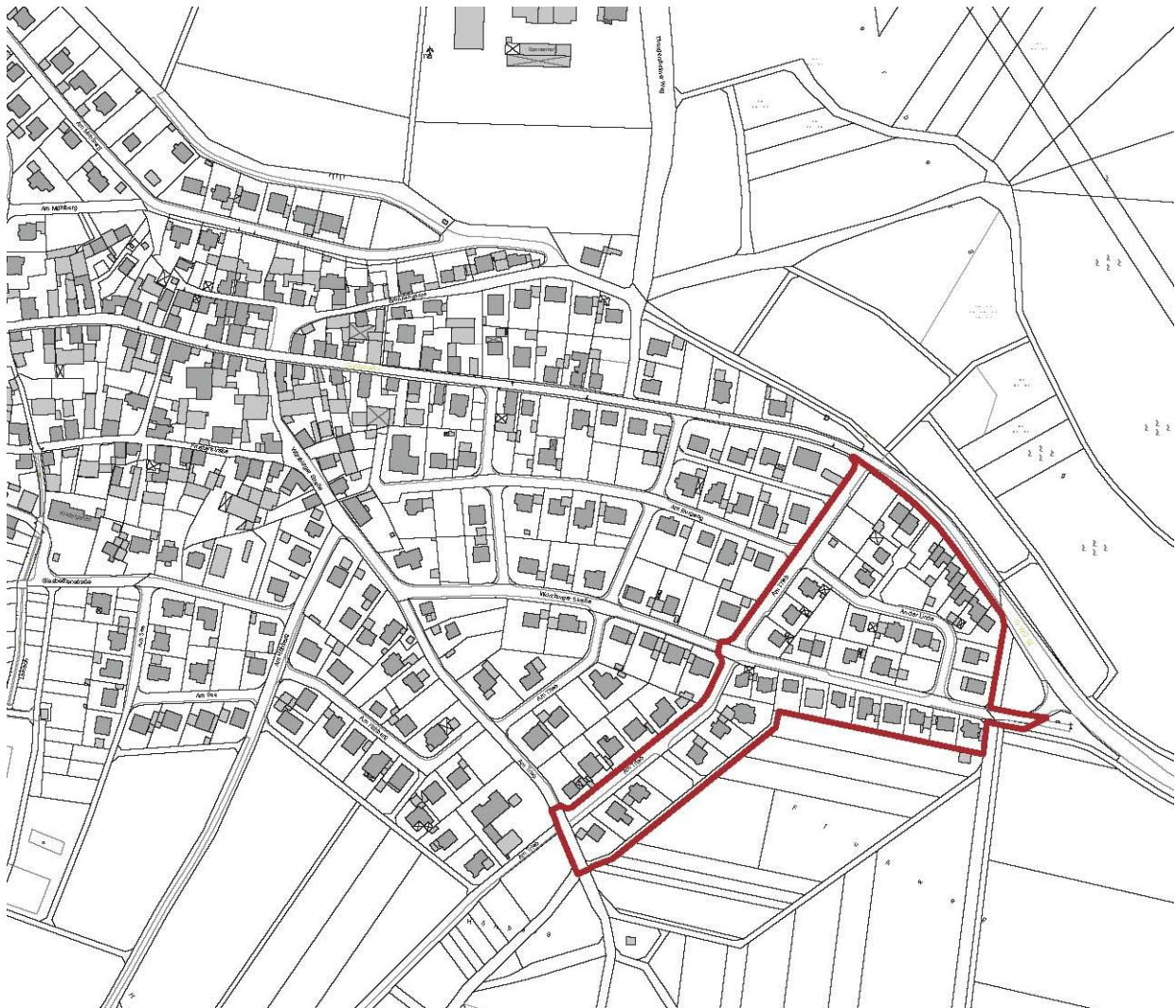
Durch die Gemeinde Leinach wurde eine Baugestaltungssatzung aufgestellt, die die wesentlichen für das Ortsbild relevanten örtlichen Bauvorschriften zusammenfasst. Für alle betroffenen Bebauungspläne sollen die in der Baugestaltungssatzung geregelten Inhalte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

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 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:

14	SD WD	SYMMETRISCHE SATTEL- UND WALMDÄCHER ZULÄSSIG
14.1	SD	NUR SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER ZULÄSSIG
14.2	32° — 48°	MINIMALE BIS MAXIMALE DACHNEIGUNG ZULÄSSIG FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 1+3
14.3	45°	DACHNEIGUNG ZWINGEND FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 4
15	↔	FIRSTRICHTUNG ZWINGEND FÜR HAUPTGEBÄUDE IM PG 2 UND FÜR ALLE GEBÄUDE IM PG 4
3.		<u>DACHFORM UND DACHNEIGUNG</u>
3.1		Die in den Plangebieten festgesetzten Dachformen und Dachneigungen gelten für alle Gebäude, also auch für Garagen und Nebengebäude im jeweiligen Plangebiet.
3.11		Ausnahme: Für Garagen als Teil des Hauptgebäudes (z.B. Terrasse) und für Carports sind auch Flachdächer zulässig.

7. **FASSADEN-, DACH- UND GAUBENGESTALTUNG**
- 7.1 Die Gebäude sind zu verputzen und in gedeckten Erdfarben zu streichen; Holzverkleidungen bis max. 50 % der Fassade sind zulässig.
- 7.2 Als Dacheindeckung sind nur naturrote Dachsteine oder Ziegel zulässig.
- 7.3 Dachgauben sind zulässig bei einer Dachneigung größer/gleich 38°.
- 7.31 Gaubenbreite max. 2,50 m
- 7.32 Gesamtbreite aller Gauben max. 1/3 der Trauf-
länge des Gebäudes.
- 7.33 Abstand untereinander und zum Giebel mind. 1,00 m.
8. **EINFRIEDUNG**
- 8.1 Höhe: max. 1,50 m
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun,
Mauer gestrichen wie Nr.7.1 bzw.
aus/mit Natursteinen verblendet,
gestrichene, glatte Betonmauer
Maschendrahtzaun hinterpflanzt.
- 8.2 Wird eine Einfriedung entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet, so ist diese um mind. 50 cm zurückzusetzen. Die verbleibende Fläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Einfriedung ist zu bepflanzen und zu erhalten.
- 8.3 Entlang der Kreisstraße sind die Grundstücke mit Maschendraht ohne Tür oder Tor einzuzäunen.
9. **UNZULÄSSIGE ANLAGEN**
- 9.1 Stützmauern höher als 1.25 m
- 9.2 Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
- 9.3 Stacheldrahteinzäunung
- 9.4 Verwendung greller und weißer Farben.
- 9.5 Überdachungen und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten bzw. geschnittzte Holzbalkone.
- 9.6 Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien, Fliesen und Klinker.

Der Bebauungsplan wird somit wie folgt geändert:

1. Die Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 14 und 15 entfallen.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 3 „Dachform und Dachneigung“ entfällt.
3. Die textlichen Festsetzungen Nr. 7.2, 7.3, 7.31, 7.32 und 7.33 entfallen.
4. Die Textlichen Festsetzungen Nr. 8 entfallen.
5. Die Textliche Festsetzung Nr. 9.3 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