

Gemeinde Leinach

10. Änderung des Bebauungsplans „An der Maaß“

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

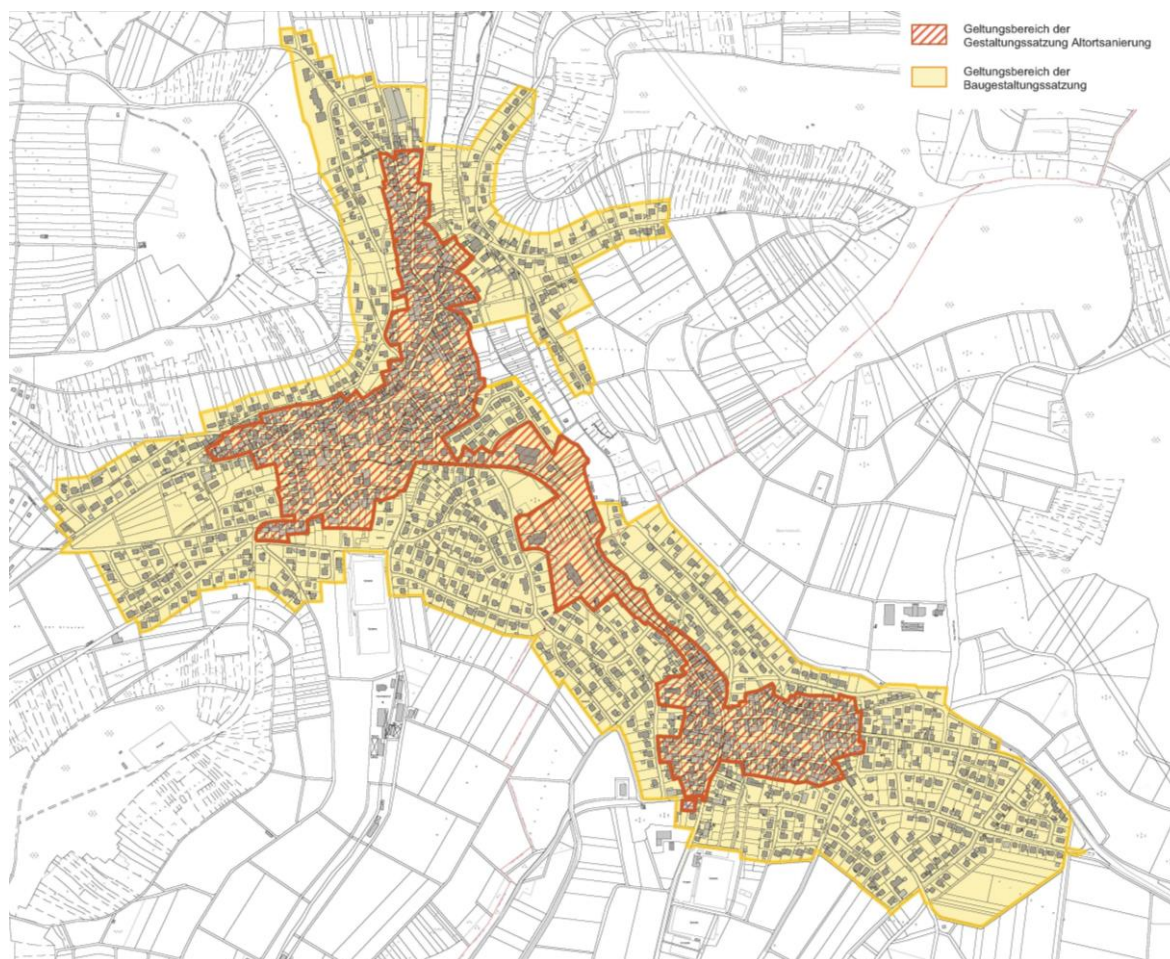
A Begründung

1. Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

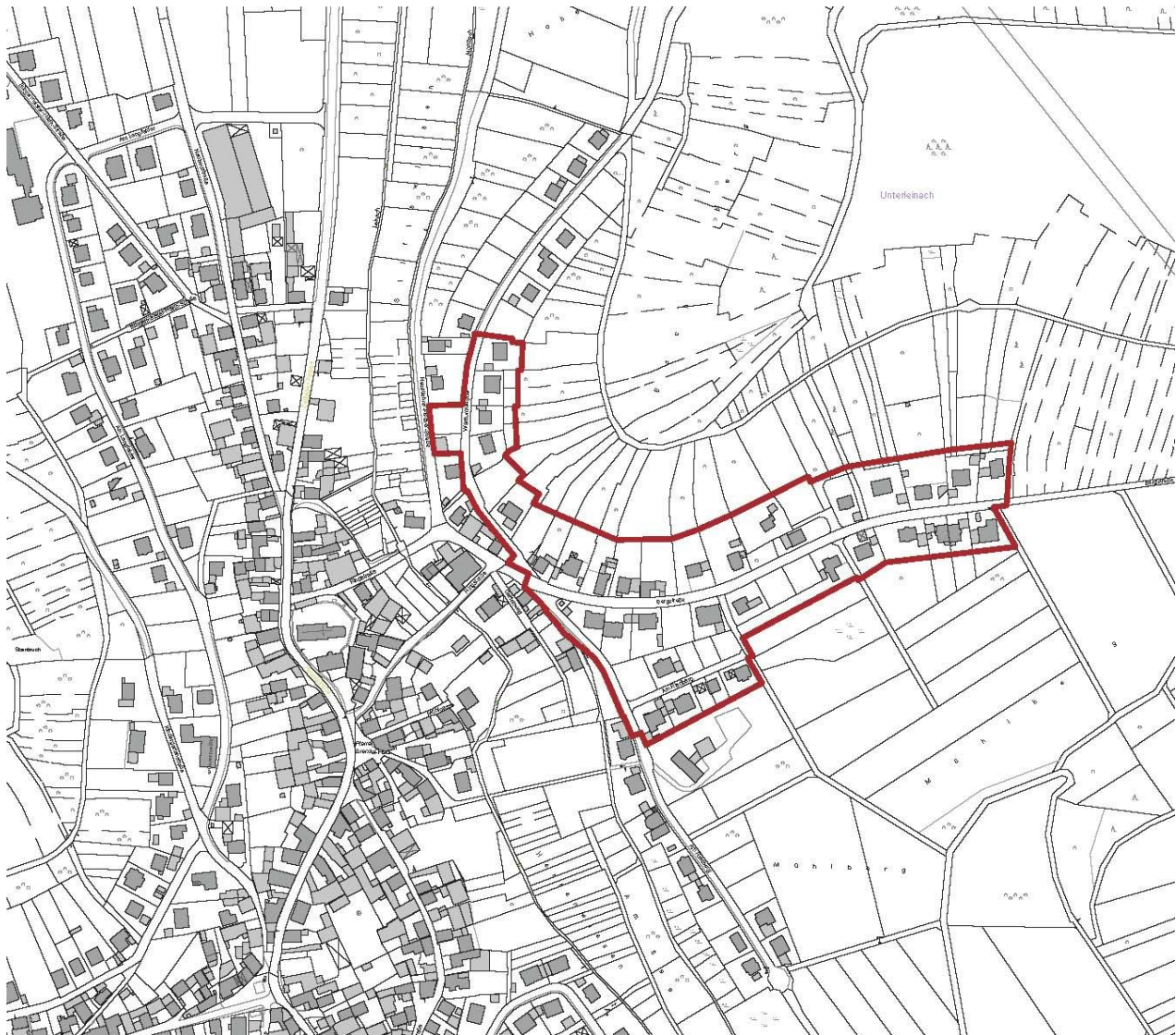
Durch die Gemeinde Leinach wurde eine Baugestaltungssatzung aufgestellt, die die wesentlichen für das Ortsbild relevanten örtlichen Bauvorschriften zusammenfasst. Für alle betroffenen Bebauungspläne sollen die in der Baugestaltungssatzung geregelten Inhalte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

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

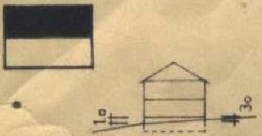
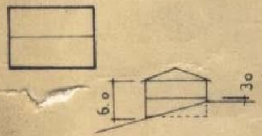
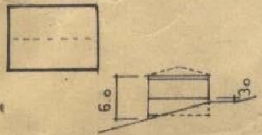
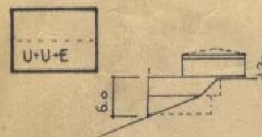
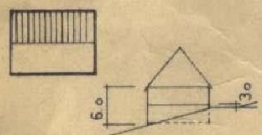
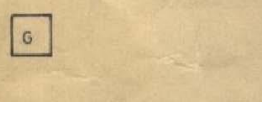
nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen und § 4c BauGB (Überwachung) wird nicht angewendet.

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:

	zwingend: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss (E+1) Satteldach 23 - 27°, mit Angabe der maximalen Sockelhöhe, bergseitiger Sockel max. 0,30 m, Ausführung von Dampeln sowie Dachgeschoss-Aus- und Aufbauten nicht zulässig
	zwingend: Untergeschoss und Erdgeschoss (U+E), Satteldach 15 - 23°, talseitige Traufhöhe maximal 6,00 m, bergseitiger Sockel maximal 0,30 m, Ausführung von Dampeln nicht zulässig, einhöftiger First zulässig, Garagen auch im UG zulässig
	zwingend: Untergeschoss und Erdgeschoss (U+E) Flachdach oder flachgeneigtes Satteldach 15 - 23° zulässig, sonst wie vor, jedoch Garagen im UG nicht zulässig
	zwingend: Untergeschoss und Erdgeschoss und Erdgeschoss (U+U+E), sonst wie vor. Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Untergeschoss in einem Winkel von mindestens 45° zu versetzen.
	zwingend: Untergeschoss und Erdgeschoss und ausgebauter Dachgeschoss (U+E+D), Satteldach 45 - 52°, talseitige Traufhöhe bzw. GK Erdgeschoss maximal 6,00 m, bergseitiger Sockel max. 0,30 m, Ausführung von Dampeln unzulässig, Dachaus- und -aufbauten zulässig, Garagen auch im UG zulässig
	zwingende Garagenstellung, es sei denn, dass sich die Nachbarn bzgl. Grenzabstand einigen. Flach- oder Giebel 0 - 7°, Traufhöhe max. 2,50 m, Firsthöhe max. 2,80 m, First immer zur Straße.

C. Weitere Festsetzungen :

- 1.) Der Geltungsbereich wird als ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäss § 4 BNVO festgesetzt (WA)
- 2.) Für das Gebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3.) Das zulässige Mass der baulichen Nutzung richtet sich nach § 17 BNVO
- 4.) Die mit ihren Firstrichtungen eingezeichneten Gebäudestellungen sind für die zu errichtenden Hauptgebäude als verbindlich anzusehen. Die Hauptgebäude sind parallel zu den eingezeichneten Bau Grenzen einzustellen.
- 5.) Die Ausführung von Kelleraaragen sowie Wellblechgaragen o.ä. ist untersagt. Bei beiderseitigem Grenzsanbau sind die Garagen in den Dimensionen aufeinander abzustimmen.
- 6.) Reinweisse Gebäudeanstriche sowie Dacheindeckungen in hellbrauem Asbestzement sind nicht zulässig. Die Verwendung von auffallend grellen Farben ist untersagt.
- 7.) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Steile Böschungen (mehr als 1:3), Abrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern über 0.80 m Höhe dürfen nicht ohne Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde ausgeführt werden. Sie sind im Allgemeinen unzulässig.
- 8.) Einzäunung wird nicht gefordert. Strassenseitig zulässig maximal 1.2 m, mit 0.30 m Sockel und 0.90 m Zaunhöhe. Maschendrahtzäune singular an seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zulässig.
- 9.) Die Kanten der Strassen- und Gehweghöhen sowie die Anschlusspunkte an die Kanalisation und Wasserversorgung sind bei der Gemeinde anzufordern.
- 10.) Die eingezeichneten Bau Grenzen setzen die Abstandsflächen in Abweichung von den Vorschriften der Art. 6 und 7 BayBO fest.

7. Änderung:

I. FESTSETZUNG

1. Der Passus 11 der "weiteren Festsetzungen" des Bebauungsplanes wird ersatzlos gestrichen.
2. Hierfür wird aufgenommen:
Auf den Grundstücken sind auch außerhalb der Bau Grenzen Nebengebäude bis max. 20 m² Grundfläche zulässig. Diese Gebäude max. eingeschossig, max. Traufhöhe von 2,25 m.
Dachneigung: 12° - 30°
Dachform: sym. Satteldach, Pultdach
Gestaltung: Gebäude aus Blech oder Kunststoff und grellfarbigen Materialien sind unzulässig

Der Bebauungsplan wird somit wie folgt geändert:

1. Festsetzungen (A) entfallen die jeweiligen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung (siehe Abbildung1).
2. Bei den weiteren Festsetzungen (C) entfallen die Ziffern 4 (Firstrichtung) und 8 (Einzäunungen).
3. Die Festsetzungen „Dachneigung 12°-30°“ sowie „Dachform: sym. Satteldach, Pultdach“ aus Nr. 2 der 7. Änderung entfallen.

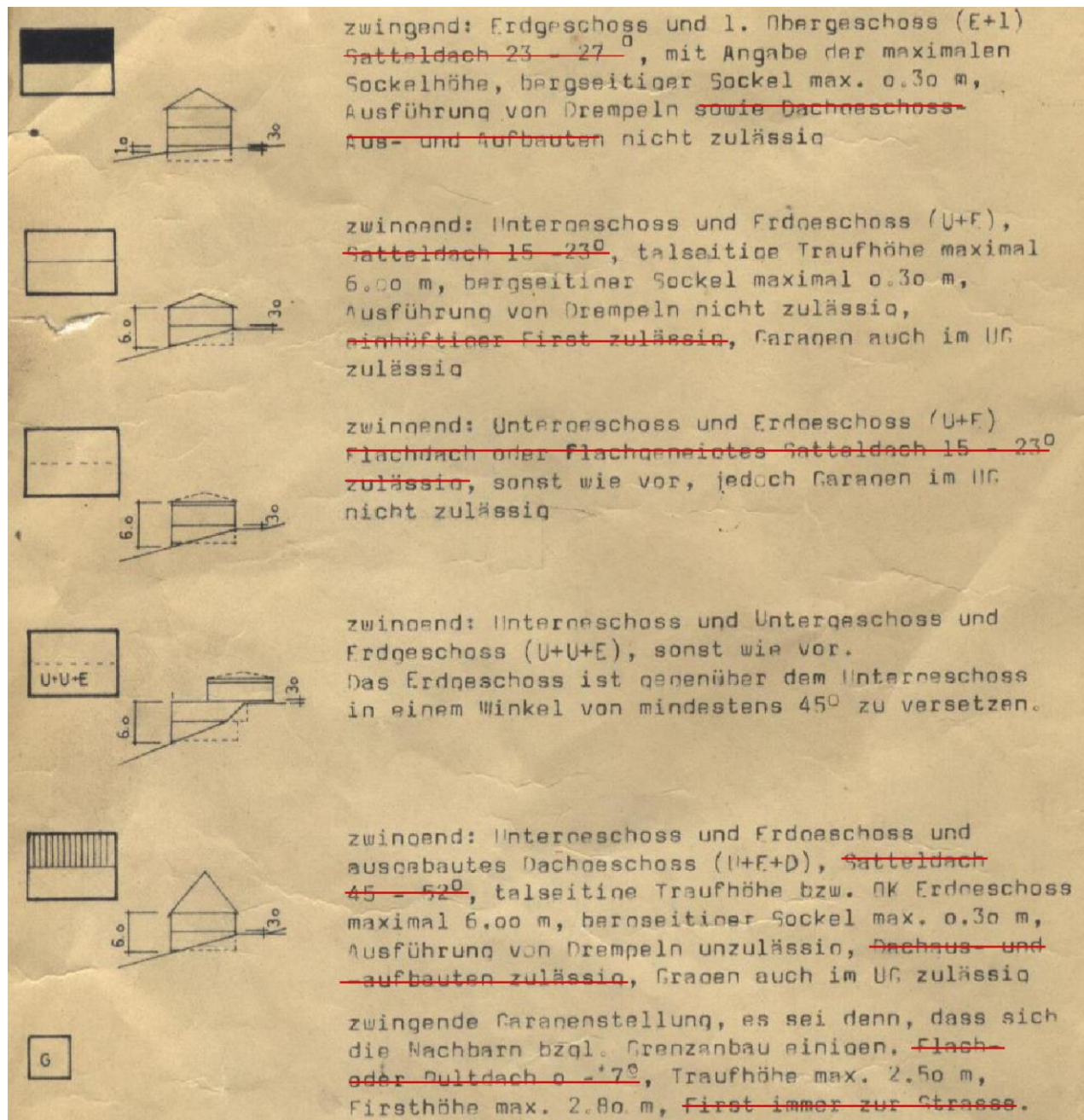


Abbildung 1

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