

Gemeinde Leinach

5. Änderung des Bebauungsplans „Hinterm St. Peter“

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

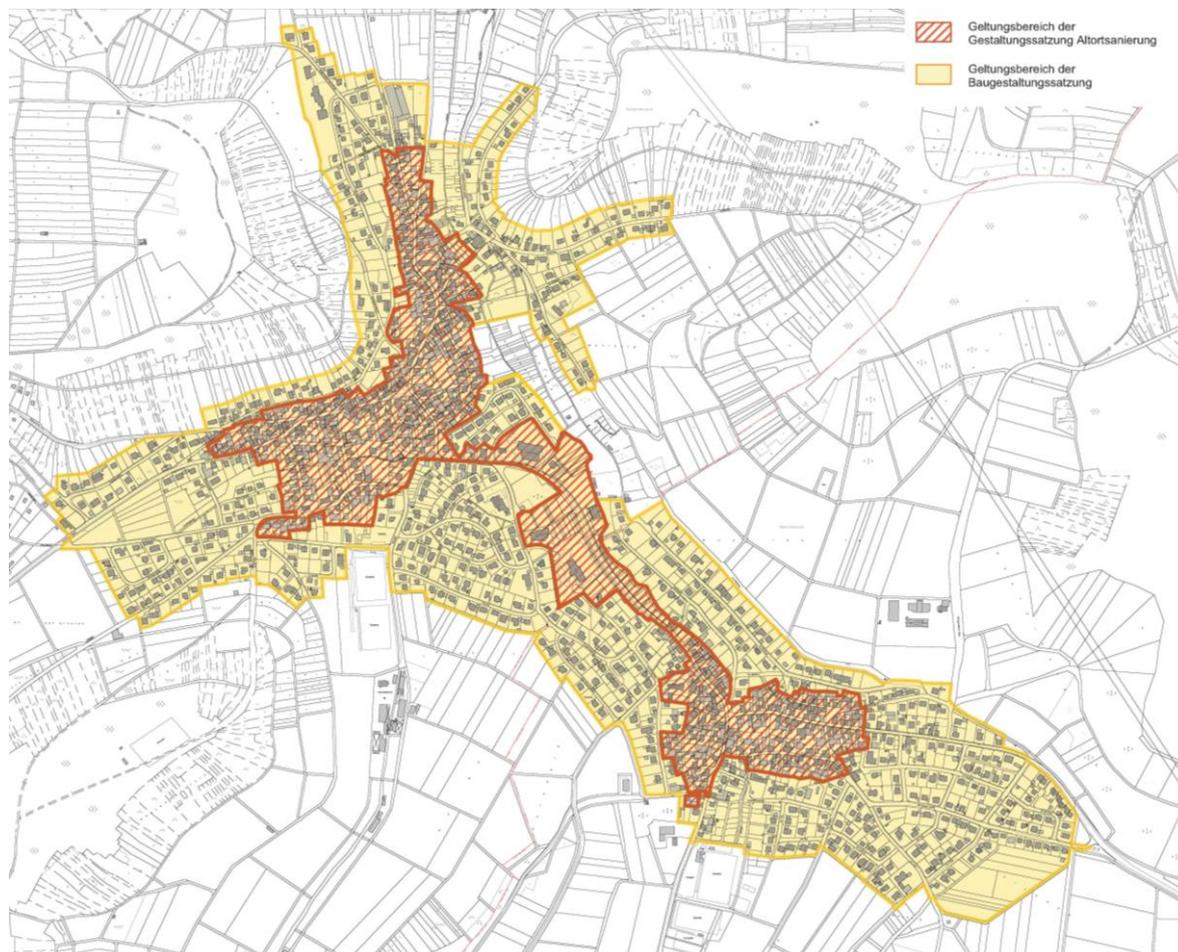
A Begründung

1. Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

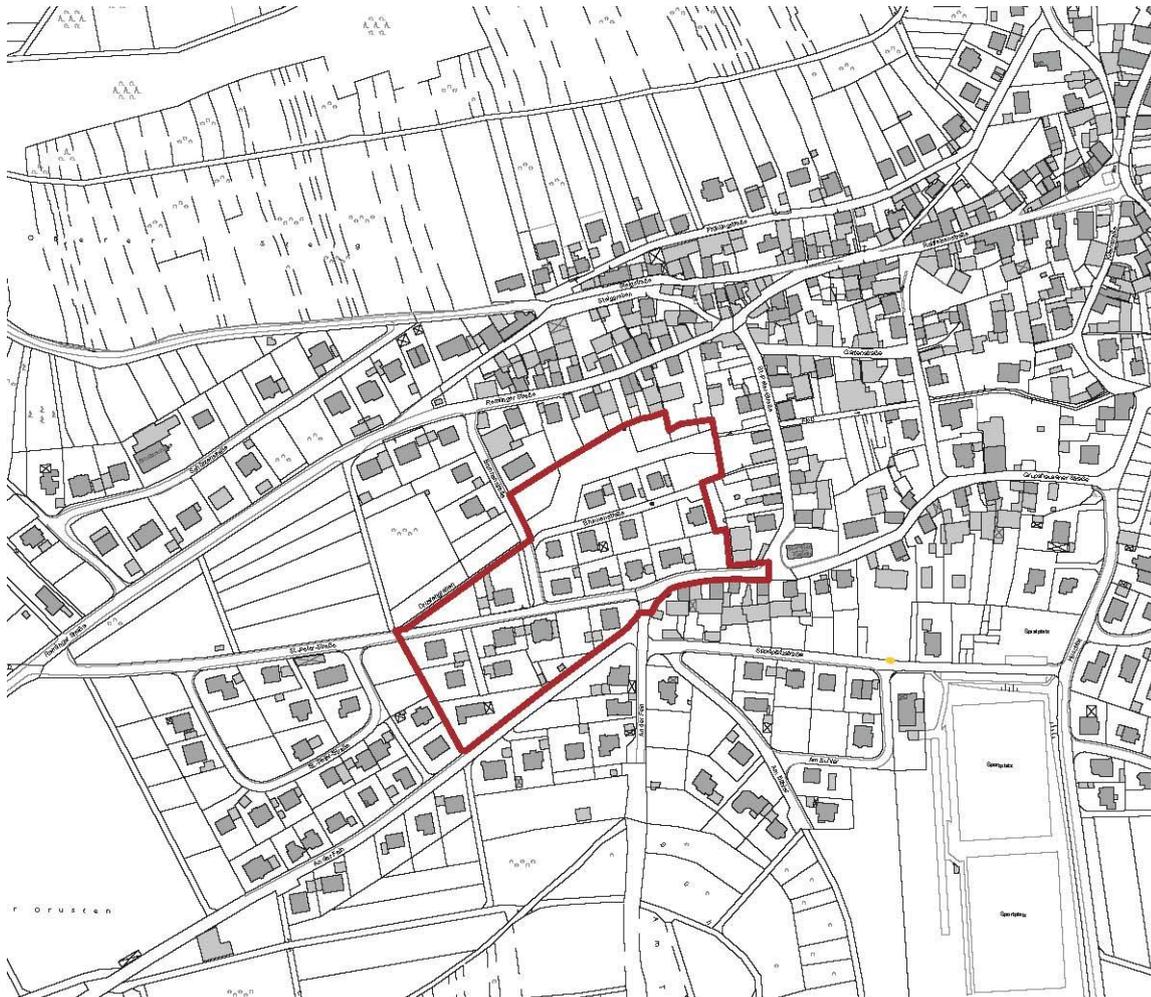
Durch die Gemeinde Leinach wurde eine Baugestaltungssatzung aufgestellt, die die wesentlichen für das Ortsbild relevanten örtlichen Bauvorschriften zusammenfasst. Für alle betroffenen Bebauungspläne sollen die in der Baugestaltungssatzung geregelten Inhalte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

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:

Dachform und Dachneigung der Gebäude

a) bei I - Vollgeschoß

alle Dachformen zulässig
Dachneigung 0 - 38°

b) bei II - Vollgeschossen

Satteldach mit 20 - 32° Dachneigung

c) bei zwingend II - Vollgeschosse

Satteldach mit 32° Dachneigung

Bei I bzw. I/II - gesch. Bauweise

Bei einhäufig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung 45° überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind. 25° betragen.

Grenzbebauung / Anpassung

Bei Grenzbebauung sind die baulichen Anlagen in den Dimensionen, Dachform und Dachneigung einander anzupassen.

Unzulässige Anlagen

1. Aufschüttungen und Abgrabungen über 1,00 m, bzw. Kombination über 1,50 m
2. Stützmauern höher als 1,50
3. Böschungen größer als 1:2
4. Kniestöcke über 0,30 m und Dachgauben
5. Wellblechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
6. Stacheldrahteinzäunung
7. Verwendung greller Farben
8. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
9. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä.
10. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung

Einfriedungen

Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,00 m nicht überschreiten.

Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun
Mauern
Maschendrahtzaun hinterpflanzt

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

5. Änderung:

2. Dachform, Dachneigung u. Firstrichtung der Gebäude

a) bei I (1 Vollgeschoß = E)

alle sym. Dachformen zul.
Dachneigung 30° - 55°

a1) Sollte bei Ausführung der zulässigen Dachneigungen im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dieses zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird (z.B. E + D).

b) bei II (2 Vollgeschosse = E + 1 bzw. U + E)

sym. Satteldach
Dachneigung 25° - 38°

c) Firstrichtung

bei DN \cong 35° Firstrichtung parallel zum Hangverlauf (= Ost/West)

3. Unzulässige Anlagen

Dachgauben sind zulässig bei DN \cong 35°

Gestaltung: Abstand zum Ortgang \cong Gaubenbreite

Abstand untereinander mind. 1,0 m

Gesamtbreite aller Einzelgauben max. 1/3 der Dachlänge

Der Bebauungsplan wird somit wie folgt geändert:

1. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung „Dachform und Dachneigung der Gebäude“ entfällt.
2. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung „Bei I bzw. I/II – gesch. Bauweise“ entfällt.
3. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung „Unzulässige Anlagen“ Ziffer 6 entfällt.
4. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung „Einfriedung“ entfällt.
5. Die textliche Festsetzung der 3. und 5. Änderung Nr. 2 „Dachform, Dachneigung u. Firstrichtung der Gebäude“ entfällt.
6. Die Festsetzung der 3. und 5. Änderung Nr. 3 „Unzulässige Anlagen“ 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