

Gemeinde Leinach

4. Änderung des Bebauungsplans „Untere Fein“

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

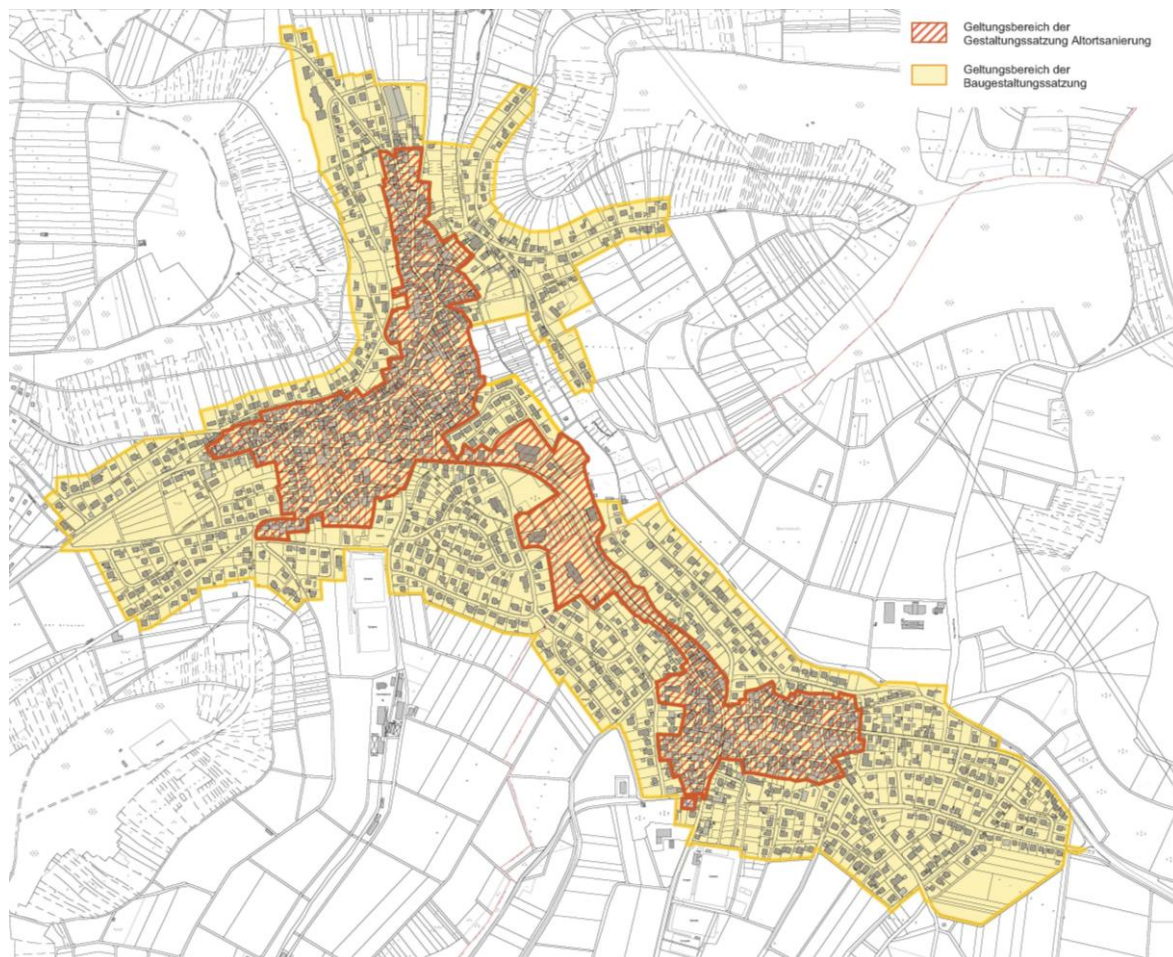
A Begründung

1. Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung

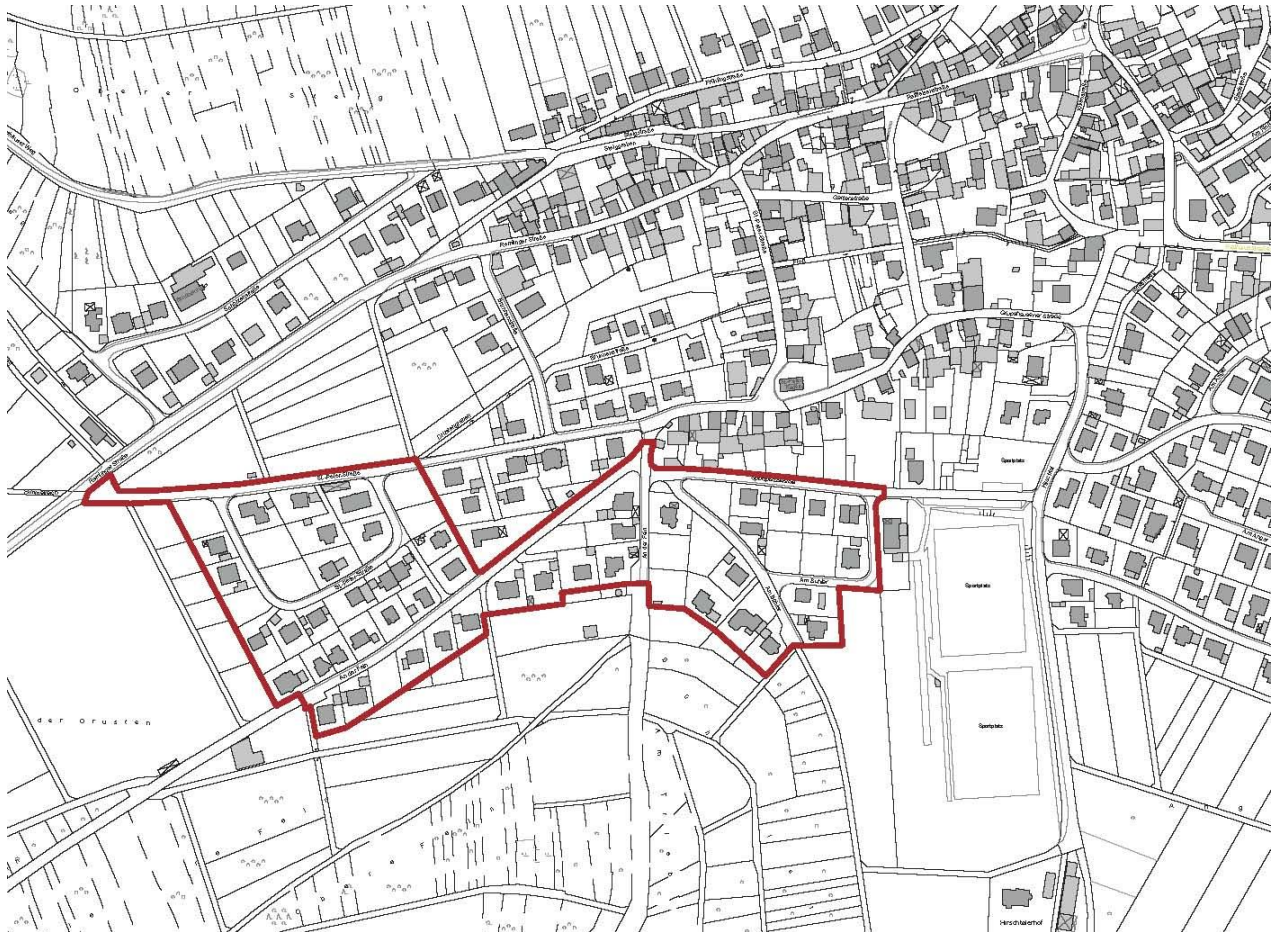
Durch die Gemeinde Leinach wurde eine Baugestaltungssatzung aufgestellt, die die wesentlichen für das Ortsbild relevanten örtlichen Bauvorschriften zusammenfasst. Für alle betroffenen Bebauungspläne sollen die in der Baugestaltungssatzung geregelten Inhalte aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden.

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:

<u>Dachform und Dachneigung der Gebäude</u>	
BEI I+II ⁺	Walm- und Satteldach zulässig Dachneigung 22 - 45°
BEI II	Satteldach Dachneigung 22 - 32°
Bei einhäufig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung 45° überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind. 25° betragen.	

FD - Sara
bereits va

<u>Unzulässige Anlagen</u>
1. Kniestöcke über 0,30 m
2. Dachgauben bei Dachneigung unter 36°
3. Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
4. Verwendung greller Farben
5. Stacheldraht einzäunung
6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä. —
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung im WA-Gebiet.

<u>Einfriedung</u>
Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun Mauern Maschendrahtzaun hinterpflanzt
Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,50 m betragen.
Zaunart: Holzlattenzaun Maschendrahtzaun hinterpflanzt

1. Änderung

<u>Dachform und Dachneigung der Gebäude</u>	
BEI I+II*	Walm- und Satteldach zulässig Dachneigung 22 - 45°
BEI II	Satteldach Dachneigung 22 - 32°
Bei einhüftig geneigten Dächern muß die eine Dachneigung 45° überschreiten. Die Differenz zu der anderen Dachfläche muß dann mind. 25° betragen.	

<u>Unzulässige Anlagen</u>
1. Kniestöcke über 0,30 m
2. Dachgauben bei Dachneigung unter 36°
3. Blechgaragen o.ä. und provisorische Gebäude
4. Verwendung greller Farben
5. Stacheldrahteinzäunung
6. Vordächer und Balkonbrüstungen aus Well- und Leichtbauplatten
7. Gebäudeverkleidungen in Kunststoff- bzw. Metallmaterialien o.ä.
8. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen für die Klein- tierhaltung im WA-Gebiet.

<u>Einfriedung</u>
Die Zaunhöhe an der Straße darf eine Höhe von max. 1,20 m nicht überschreiten.
Zaunart: Stahlgitter oder Holzzaun Mauern Maschendrahtzaun hinterpflanzt
Bei den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf die Zaunhöhe max. 1,50 m betragen.
Zaunart: Holzlattenzaun Maschendrahtzaun hinterpflanzt

2. Änderung

Gebäudegestaltung

Fassade: Putz, Holz (im gedeckten Farbton gestrichen)
Klinker bzw. Natursteinverkleidung

Dacheindeckung: Ziegel- bzw. Betondachsteine rot bis rotbraun.

3. Änderung

- b) Der Passus "Dachform und Dachneigung der Gebäude" der Festsetzungen wird ebenfalls ersatzlos gestrichen.

Dachform und Dachneigung wird neu festgesetzt.

bei I + II_a (1 Vollgeschoß bzw. bergseits 1- talseits 2-Vollgeschosse)

Walm- oder Satteldach zul.

Dachneigung 22° - 45°

bei II (2 Vollgeschosse)

Satteldach

Dachneigung 22° - 45°

Sollte bei Ausführung einer zulässigen steileren Dachneigung im Dachraum ein Vollgeschoß entstehen, so ist dies zusätzlich zulässig, wenn die festgesetzte GFZ nicht überschritten wird.

Ansonsten gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes Untere Fein einschl. der Änderung Nr. 2.

Der Bebauungsplan wird somit wie folgt geändert:

1. Die textliche Festsetzung „Dachform und Dachneigung der Gebäude“ entfällt.
2. Die textlichen Festsetzungen „Unzulässige Anlagen“ Ziffer 2 und 5 entfallen
3. Die textliche Festsetzung „Einfriedung“ entfällt.
4. Die textliche Festsetzung der 1. Änderung „Dachform und Dachneigung der Gebäude“ entfällt.
5. Die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung „Unzulässige Anlagen“ Ziffer 2 und 5 entfallen.
6. Die textliche Festsetzung der 1. Änderung „Einfriedung“ entfällt.
7. Die textliche Festsetzung der 2. Änderung „Gebäudegestaltung“, Satz 2 zur Dacheindeckung entfällt.
8. Die textliche Festsetzung der 3. Änderung Ziffer b 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