

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete**  
(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)  
Die Nutzungen regeln sich nach § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO.

- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Wandhöhen  
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:

Ungerade Hausnummern 3,50 m,  
gerade Hausnummern 9,00 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand bzw. der Attika.

### Bezugspunkte

Der Bezugspunkt ist Oberkante Straße an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes.

- Grundflächenzahl**  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

- Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

- Verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m³ sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Garagen auf der Grundstücksgrenze sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig.  
Talseits angeordnete Grenzgaragen dürfen maximal 6,0 m tief ausgebildet werden. Der Stauraum vor der Garage wird auf 3,0 m begrenzt.

Die Begrenzungen gelten nicht für Garagen, die nicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden und für hangaufwärts gelegene Grundstücke.

- Die Baulinie und die Baugrenze darf talseits durch Balkone und eingeschossige Terrassenüberdachungen / Wintergärten um maximal 3,0 m überschritten werden. Deren Breite darf ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

- Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)

- Hausgärten, Vorgärten  
Pro 200 m² Grundstücksgröße 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang 18 - 20 cm), 3x verpflanzt, Sträucher 1 Stück/m², 2x verpflanzt

Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen, Nadelholzanteil max. 20%

- Pflanzenauswahlliste

**Artenliste 1 Laubbäume** (auch in Sorten): Pflanzqualität mind. H., 3 x v., 18-20  
Acer campestre (Feldahorn) Fraxinus ornus (Blumenesche)  
Acer plantanoides (Spitzahorn) Malus div. spec. (Apfel, Zierapfel)  
Acer pseudoplatnus (Bergahorn) Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)  
Aesculus x carnea (Rotblühende Kastanie) Prunus div. spec. (Kirsche, Pflaume)  
Carpinus betulus (Hainbuche) Quercus petraea (Traubeneiche)  
Corylus colurna (Baumhasel) Quercus robur (Stieleiche)  
Crataegus spec. (Weißdorn) Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Fraxinus angustifolia (Schmalblättrige Esche) Tilia cordata (Winterlinde)  
Fraxinus excelsior (Esche) Tilia platyphyllos (Sommerlinde)

**Artenliste 2 Heimische Sträucher:** Pflanzqualität mind. Str., 2 x v. 100-150  
Amelanchier ovalis (Felsenbirne) Loniceraxylostemum (Heckenkirsche)  
Carpinus betulus (Hainbuche) Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)  
Cornus mas (Kornelkirsche) Rosa glauca (Hechtrose)  
Cornus sanguinea (Hartrieegel) Rosa rubiginosa (Weinrose)  
Corylus avellana (Hasel) Sambucus nigra (Holunder)  
Ligustrum vulgare (Liguster) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

**Artenliste 3 Blütensträucher:** Pflanzqualität Topfballen 2 x v. 60-100 m  
Buddleja davidii (Sommerflieder) Ribes sanguineum (Blutjohannisbeere)  
Berberis julianae (Berberitze) Spiraea div. spec. (Spiere)  
Deutzia div. spec. (Deutzie) Syringa div. spec. (Flieder)  
Forsythia div. spec. (Forsythie) Weigela div. spec. (Weigelia)  
Ribes aureum (Goldjohannisbeere) Viburnum div. spec. (Schneeball)

- Artenschutz**

- Die Rodung von Gehölzen darf nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.

- Bäume sind vor der Fällung durch eine geeignete Person auf Höhlen oder Nester zu untersuchen. Bei einem positiven Befund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

- Vor Beginn von Abriss- oder Umbauarbeiten sind die betroffenen Gebäudestrukturen durch eine sachkundige Person auf ein mögliches Vorkommen europarechtlich geschützter Tierarten sowie deren Lebensstätten zu untersuchen, bei einem Positivbefund sind die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde Miltenberg abzustimmen.

- Baufelder sind zwei Wochen vor Baubeginn auf eine Höhe von 10 cm zu mulchen, um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

- Die Rodung von Gehölzen muss zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

- Bei älteren Bäumen besteht darüber hinaus die Möglichkeit, dass diese als Niststätte von Vögeln genutzt werden. In diesen Fällen sind die Bäume durch eine geeignete Person auf Höhlen oder Nester zu untersuchen. Falls solche festgestellt werden, sind künstliche Ersatz-Nisthilfen an geeigneten Standorten auf dem Grundstück anzubringen.

- Für jeden Habitatbaum, der entfernt werden muss, ist eine künstliche Nisthilfe auf dem Grundstück anzubringen.

- Regelungen zum Niederschlagswasser**

- Freiflächen**  
Stellplätze und deren Zufahrten sowie Terrassen und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung in den privaten Grünflächen gewährleistet ist.

Das Gelände ist zu terrassieren, um die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren. Das gesammelte Oberflächenwasser sollte vorzugsweise über die belebte Oberbodenzone in Mulden versickern. Sofern dies technisch nicht möglich ist, ist das Wasser über Rigolen oder Sicker-schächte zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist durch ein entsprechendes Bodengutachten nachzuweisen.

- Dachflächen**  
Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und die Gartenbewässerung zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss je Grundstück mindestens 3 m³ betragen.

Darüber hinaus ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Rückhaltevolumen herzustellen, um bei Starkniederschlägen das anfallende Dachflächenwasser aufzufangen und zurückzuhalten. Das Drosselvolumen muss mindestens 2 m³ betragen. Die Drosselabflussmenge wird in Abstimmung mit der Gemeinde festgelegt.

Alternativ sind 70 % der Dachflächen (Haupt- und Nebengebäude) mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen. Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan beizufügen.

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Um die Funktionsfähigkeit des Kanals überprüfen bzw. den Kanal ggf. sanieren zu können, wird auf den Flurstücken Fl. Nrn. 4727/19, 4727/20, 4727/21, 4727/22, 4727/23, 4727/24, 4727/25, 4727/26, 4727/27, 4727/28, 4727/29, 4727/30, 4727/31 und 4727/32 wird ein Leitungsrecht für den Mischwassersammler zugunsten der Gemeinde Leidersbach festgesetzt.

- Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern**

- Auffüllungen und Abgrabungen sind bis 2,0 m zulässig. Die Höhe richtet sich nach dem Höchstmaß nach BayBO.

- Entlang der talseitigen Grundstücksgrenze Stützmauern bis 1,0 m Höhe zulässig, ansonsten Stützmauerhöhe max. 1,50 m.

- Teil B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

- Dachgestaltung**

- Dachform und Dachneigung**

- Dachform  
Es sind alle Dachformen zulässig.

- Nur Doppelhäuser:  
Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen.

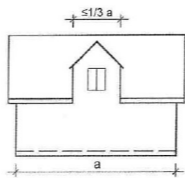
Als Dachform wird das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

- Dachneigung  
Die Dachneigung wird mit 0° bis 45° festgesetzt.

- Dachaufbauten**

- Zwerchhäuser und quergestellte Giebel**

Die Breite von Zwerchhäusern / Zwerchgiebeln darf das Maß von 1/3, bezogen auf die Gebäudelänge, nicht überschreiten (die Skizze ist Bestandteil der Satzung). Weiterhin muss ein Abstand von mind. 1,50 m zur Giebelwand eingehalten werden.



Es ist nur ein Zwerchhaus/Zwerchgiebel je Fassade zulässig.

Die Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einem Schleppdach ist unzulässig.

Die Errichtung von Zwerchgiebeln ist nur dann zulässig, wenn die für Zwerchgiebel in Anspruch genommene Fläche zusammen mit Dachgauben 1/3 der Dachtrauflänge nicht überschreitet.

- Dachgauben**  
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgaubenform zulässig.

- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 BayBO.

- Stellplätze**  
Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

## Teil C Hinweise

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege**  
(Art. 7 bis 9 BayDSchG)

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals sowie dessen unmittelbarer Umgebung (benachbarte Grundstücke) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**  
(§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organoleptischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

- Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

- Bodenschutz**  
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV, ErsatzbaustoffV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

- Oberflächenwasser/Schichtenwasser**

- Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Gegen das eventuell stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.

- Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Freiflächengestaltungsplan**  
Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

- Sonstiges**  
Die textlichen Änderungen des Bebauungsplans ersetzen die bisherigen textlichen Festsetzungen vollständig. Die zeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen und sind zu beachten.

## Teil D Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 **des Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch §§ 2, 3 und 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657, S. 699, S. 667) sowie der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75).

### Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 03.06.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_\_\_.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 15.05.2026 bis 16.06.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 22.05.2026 bis 23.06.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. über Lesegeräte): im Rathaus Zimmer 13, OG, Herr Weis, Hauptstraße 123, Gemeinde Leidersbach während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr und Mittwoch von 14:00 bis 18:00 Uhr und nach vorheriger Terminvereinbarung. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Die Gemeinde Leidersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_.2026 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_\_\_.2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_\_\_.2026 identisch ist.

Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde im Amtsblatt vom \_\_\_\_.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

# GEMEINDE LEIDERSBACH LANDKREIS MILTENBERG

Änderung des Bebauungsplans

"Kleine Hecke" ENTWURF

Datum: 23.März 2026

M 1:1.000



S T A D T P L A N U N G  
E N E R G I E B E R A T U N G

Grünwaldstr. 3 ◦ 63739 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de