

**Gemeinde Leidersbach**



**Änderung des Bebauungsplans  
„Kleine Hecke“**

**Begründung**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Planverfasser:

Stand: 23. März 2026



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Verfahren**

### **3. Übergeordnete und sonstige Planungen**

3.1 Flächennutzungsplan

3.2 Bebauungspläne

### **4. Immissionsschutz**

### **5. Verkehrliche Erschließung**

### **6. Ver- und Entsorgung**

6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser

6.2 Trink- und Löschwasser

### **7. Planungsrechtliche Festsetzungen**

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.3 Bauweise, überbaubare Flächen

7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.5 Leitungsrechte

7.6 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

7.7 Dächer

7.8 Dachaufbauten

7.9 Abstandsflächen

7.10 Stellplätze

7.11 Hinweise

## 1. Anlass

In der Vergangenheit gab es bei einigen Bauanträgen aufgrund des sehr steilen Geländes Schwierigkeiten bei der Definition des Bezugspunktes „natürliches Gelände“. Dieser konnten wiederholt nicht zweifelsfrei festgestellt werden, sodass die zulässige talseitige Traufhöhe auch nicht exakt geprüft werden konnte. Des Weiteren haben sich zwischenzeitlich mehrfach die rechtlichen Voraussetzungen u.a. die Abstandsflächenregelung (BauGB, BauNVO und BayO) geändert.

Des Weiteren stellen die zwingende Vorgabe steile Dächer und Untergeschosse bauen zu müssen, die aber nur eingeschränkt genutzt werden können, ein Investitionshemmnis dar.

Unklarheit besteht darüber hinaus im Bereiche der Gebiete UI und UUI, die nicht eindeutig ablesbar sind.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum herzustellen, Unklarheiten zu beseitigen und flexiblere Festsetzungen zu treffen, hat der Gemeinderat am 03.06.2025 die Änderung des Bebauungsplans „Kleine Hecke“ beschlossen.

## 2. Verfahren

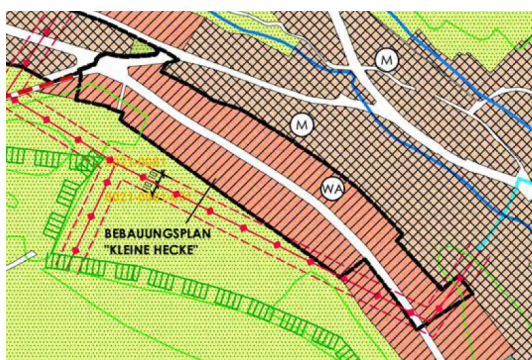
Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Insofern wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 21.170 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen abzüglich der öffentlichen Verkehrsflächen auf Bauflächen ca. 17.528 m<sup>2</sup>. Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,40 für ein Allgemeines Wohngebiet würde dies eine überbaubare Fläche von ca. 7.011 m<sup>2</sup> ergeben.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 7.0116 m<sup>2</sup> unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

## 3. Übergeordnete und sonstige Planungen

### 3.1 Digitalisierter Flächennutzungsplan vom 17.07.2012



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,  
Plan unmaßstäblich,  
Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das gesamte Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

### 3.2 Bebauungspläne



Der Bebauungsplan „Kleine Hecke“ wurde am 07.04.1997 rechtskräftig. Seitdem wurde er einmal geändert (Verzicht zur Regelung von Einfriedungen).

#### 4. Immissionsschutz

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Zahlen von 2015) beträgt die Verkehrsbelastung auf der MIL 11 bei ca. 5.300 Kfz/Tag. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber ca. 16,0 % und nachts 8,0%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	65,5 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	56,5 dB (A)
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber und nachts		- 5,0 dB(A)
Steigung		0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen		keine	-

Damit liegen die Emissionspegel

tagsüber bei 60,5 dB(A) und  
nachts bei 51,5 dB(A).

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit. Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Werte.

Der Abstand der straßenzugewandten Baugrenze liegt bei ca. 80,0 m zur Straßenachse. Zu dieser Seite ist der Wert um 8,0 dB(A) zu reduzieren. Damit liegen die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr zur straßenzugewandten Fassadenseite tagsüber bei 52,5 dB(A) und nachts bei 43,5 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Allgemeines Wohngebiet betragen tagsüber 55,0 dB(A) und nachts 45,0 dB(A).

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte zur straßenzugewandten Fassadenseite sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten.

## **5. Verkehrliche Erschließung**

Das Wohngebiet ist vollständig erschlossen. Es sind keine Änderungen oder Ergänzungen des Verkehrsnetzes geplant.

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutz- und Niederschlagswasser**

Die Ableitung des Schmutzwassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutzwasser fällt keines an.

Durch die Forderung, dass das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser zu versickern ist, wird der Kanal entlastet (siehe auch Ziffer 7.4.4).

### **6.2 Trink- und Löschwasser**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch die Planänderung nicht berührt.

## **7. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Alt:  
Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet.

Neu:  
Das Allgemeine Wohngebiet wird beibehalten.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Alt:  
GRZ 0,4

Neu:  
Die GRZ von 0,4 wird beibehalten.

#### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)**

Alt:  
GFZ 0,8

Neu:  
Die GFZ von 0,8 entfällt, da das überbaubare Volumen durch die Festsetzung der GRZ und der Wandhöhe sowie der einzuhaltenden Abstandfläche eindeutig begrenzt wird.

### 7.2.3 Trauf- bzw. Wandhöhen

Alt:

UI zwingend talseitiges Untergeschoss (U), ein Vollgeschoss (I) und ausgebautes Dachgeschoss. Das Dachgeschoss kann zusätzlich Vollgeschoss werden. Traufhöhe bis max. 7,50 m über talseitigem natürlichem Gelände / Traufhöhe bergseitig max. 3,50 m über natürlichem Gelände. Bei fehlender Geländeneigung ohne Untergeschoss möglich.

UUI höchstens zwei Untergeschosse und ein Vollgeschoss, Traufhöhe talseits max. 8,50 m

Neu:

Grundstücke ungerade Hausnummern:  
Wandhöhe 3,50 m.

Grundstücke gerade Hausnummern:  
Wandhöhe 9,0 m.

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

Als Bezugspunkt wird die Oberkante der Straße vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes definiert.

Begründung:

Durch die ausgebaute Straße liegt ein exakter Bezugspunkt vor jedem Grundstück vor. Dieser löst die unklare Bestandshöhe natürliches Geländes ab.

## 7.3 Bauweise

### 7.3.1 Bauweise

Alt:

Offene Bauweise

Neu:

Die offene Bauweise wird beibehalten.

### 7.3.2 Überbaubare Flächen

Alt:

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig, wenn sie der Gebietsnutzung nicht widersprechen.

Neu:

Verfahrensfreie Gebäude mit einem Brutto-Rauminhalt bis zu 75 m<sup>3</sup> sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Begründung:

Mit dieser Regelung wird dem gewachsenen Wunsch der Grundstückseigentümer die Gärten als Wohnzimmer im Freien entwickeln zu wollen, entsprochen. Die Größe dieser Anlagen entspricht der Obergrenze nach BayBO.

### 7.3.3 Grenzgaragen

Alt:  
Zwingender Garagen-Grenzanbau (bei GGA)

Neu:  
Zwingende Grenzgaragen auf allen hangabwärts gelegenen Grundstücken, Stauraum vor der Garagen max. 3,0 m. Länge der Garage max. 6,0 m.

Werden Garagen nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, gilt diese Regelung nicht.

Begründung:  
Das Gelände fällt nicht nur auf dem einen Grundstück steil ab, sondern auf allen hangabwärts geneigten Parzellen. Um die Wandhöhen auf der Grundstücksgrenze zu minimieren, wird der Stauraum vor Garagen auf 3,0 m und die Garagenlänge auf 6,0 m begrenzt.

### 7.3.4 Baulinie / Baugrenze

Alt:  
Bisher keine Regelung

Neu:  
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.

Begründung:  
Die Baufelder weisen bei den talseits gelegenen Grundstücken nur eine geringe Baufeldtiefe auf. Bei den bergseits gelegenen Anwesen zwingen die festgesetzten Baulinien zu einer genauen Positionierung der Wohnhäuser. Um auch größere Balkone und Wintergärten außerhalb der Baufelder zu ermöglichen, wird eine Überschreitung bis 3,0 m zugelassen.

### 7.3.5 Doppelhaus

Alt:  
Nur Doppelhaus zulässig, gilt nur für Fl. Nr. 4727/19

Neu:  
Die Regelung wird aufgegeben.

Begründung:  
Die Festsetzung wird für entbehrlich gehalten.

## 7.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### 7.4.1 Mindestbegrünung

Alt:  
Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang 18 – 20 cm), 3x verpflanzt, Sträucher 1 Stück/m<sup>2</sup>, 2x verpflanzt

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

### Pflanzenauswahlliste

Neu:

Die Festsetzungen und die Pflanzenauswahlliste werden beibehalten.

#### 7.4.2 weitere Begrünungsmaßnahmen

Alt:

1. Zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überdurchschnittliche Bepflanzung
2. Bepflanzung nach DIN 18916
3. Freiflächengestaltungsplan erforderlich

Neu:

Ziffer 1 und 2 entfallen, da die Festsetzung zu Ziffer 1 zu unbestimmt sind bzw. die Gemeinde nicht über die DIN 18916 verfügt (Ziffer 2).

Die Forderung nach dem Nachweis eines Freiflächengestaltungsplans wird beibehalten.

#### 7.4.3 Artenschutz

Alt:

Keine Festsetzungen

Neu:

Eine Bestandsbegehung hat ergeben, dass aktuell 12 Baugrundstücke noch nicht bebaut sind.

Resümee:

Da lediglich auf einem Grundstück ein größerer Baumbestand vorgefunden wurde, auf diesem jedoch aktuell keine Planungsabsichten bestehen, wird zur Vermeidung von Verbotstatbeständen lediglich folgendes geregelt:

- 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 hin 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.

#### 7.4.4 Regelungen des Wasserabflusses

Alt:

Keine Festsetzungen

Neu:

Aufgrund immer wieder auftretender Überschwemmungen durch Starkregen bzw. der zunehmenden Trockenheit und des damit verbundenen Rückgangs des Grundwassers werden bei Neubebauungen Maßnahmen gefordert, die dazu beitragen die anfallenden Wassermengen zu reduzieren bzw. das Niederschlagswasser zu versickern und damit dem Grundwasser wieder direkt zuführen zu können.

##### 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 m<sup>3</sup> 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 m<sup>3</sup> 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.

#### 7.5 Leitungsrechte

Alt:

Keine Festsetzungen

Neu:

Auf den rückwärtigen Grundstücken der hangabwärtsgelegenen Anwesen verläuft ein Mischwassersammler, über den das Schmutz- und Niederschlagswasser der tieferliegenden Geschosse abgeleitet wird.

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 ein Leitungsrecht für den Mischwassersammler zugunsten der Gemeinde Leidersbach festgesetzt.

## 7.6 Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern

### 7.6.1 Auffüllungen und Abgrabungen

Alt:

Auffüllungen und Abgrabungen über 1,50 m unzulässig.

Neu:

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

### 7.6.2 Stützmauern

Alt:

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

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

## 7.7 Dächer

### 7.7.1 Hauptgebäude

Alt:

1. Sattel- und Krüppelwalmdächer
2. Vorgegebene Firstrichtung straßenparallel
3. Dachneigung 28 – 45°
4. Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Der Anbauende hat die gleiche Traufhöhe und Dachneigung der Erstbauenden zu übernehmen.
5. Dachhöhe max. 6,25 m über Dachgeschoss – OK Fertigfußboden bis OK Dachhaut
6. Krüppelwalme bis max. 1/3 der Dachhöhe zulässig, wenn Hauptdachneigung mindestens 40°.
7. Dachfarbe dunkelrot / rotbraun

Neu:

1. Es sind alle Dachformen zulässig.

2. Die Dachneigung wird mit  $0^\circ$  bis  $45^\circ$  festgesetzt.
3. 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  $30^\circ$  vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

Die Ziffern 2, 5, 6 und 7 entfallen.

Begründung:

Mit den neuen Festsetzungen soll der Gestaltungsspielraum vergrößert und damit das Bauen erleichtert werden.

Die bisherigen Festsetzungen unter den Ziffern 2, 5, 6 und 7 werden für entbehrlich gehalten.

### 7.7.2 Garagen

Alt:

Benachbarte Garagen auf der Grundstücksgrenze gleiche Dachform, Dachneigung und Traufhöhe

Neu:

Zukünftig werden keine Anforderungen mehr an die Dachgestaltung von Garagen gestellt. Bei Grenzgaragen regelt sich die Dachgestaltung über das zulässige Höchstmaß.

### 7.8 Dachaufbauten

Alt:

Gauben ab  $30^\circ$  zulässig.

Breite der Gesamtgauben max.  $1/3$  der Hauptdachtraufenlänge, keine Blindgauben, Einzelfenster-Öffnungsmaß soll max. 1,20 m und Brüstungshöhe max. 1,20 m, Abstand zum Ortgang mind. 2,50 m.

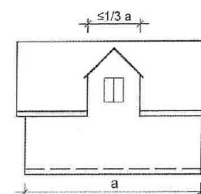
Aufstand auf dem Außenmauerwerk unzulässig.

Neu:

Gauben ab  $30^\circ$ , aber nur eine Dachgaubenform je Gebäude, zulässig.

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 Dachtraufänge nicht überschreitet.

Traufhöhen/Wandhöhen bleiben unbeachtlich.

Begründung:

Damit wird der Gemeinderatsbeschluss vom 01.07.2003 übernommen.

7.9 Abstandsflächen

Alt:

Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO

Neu:

Die Regelung wird beibehalten.

7.10 Stellplätze

Alt:

2 Stellplätze je Wohneinheit

Neu:

Die Festsetzung wird beibehalten.

7.11 Hinweise

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

Aschaffenburg, den 23. März 2026

Entwurfsverfasser



**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

Leidersbach, den \_\_.\_\_.2026

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Leidersbach**