

**Gemeinde Leidersbach**



## **1. Änderung des Bebauungsplans „Nördlich der Bergstraße“**

### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 29. November 2021



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

## 1. Anlass

Der Bebauungsplan „Nördlich der Bergstraße“ stammt aus dem Jahr 1986.



Nordseite der Bergstraße

Seit dieser Zeit wurden nur wenige Wohnhäuser errichtet. Die Bebauung weist zahlreiche Lücken auf, insbesondere am östlichen Ende der Straße (Nr. 41 bis 51).

Die Grundstücke haben ein sehr starkes Gefälle, sodass das Gelände zu terrassieren ist, um zu verhindern, dass Oberflächenwasser auf die darunterliegenden Anwesen abfließt. Dächer, die zur Straße geneigt sind, helfen, die Abflussmenge zu reduzieren.



Planung Architekt Tobias Väth

Pultdächer, flachgeneigte oder Flachdächer sind jedoch nach den Festsetzungen des Bebauungsplans bisher unzulässig.

Um einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen, hat der Gemeinderat beschlossen den Bebauungsplan „Nördlich der Bergstraße“ zu ändern.

Negative Auswirkungen für die Bewohner der oberhalb liegenden Anwesen werden durch die Planung nicht ausgelöst, da die Höhe der Dachfirste niedriger ausfällt und somit der Blick auf die gegenüberliegenden Spessarthänge weniger eingeschränkt wird.



Blick auf die gegenüberliegenden Spessarthänge

## 2. Verfahren

## 1. Änderung des Bebauungsplans „KiTa Brunnenfeld“

### 2.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf die Vergrößerung des Gestaltungsspielraums bei der Dachausbildung.

### 2.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Vergrößerung des Gestaltungsspielraums bei der Dachausbildung stellt eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung dar. Insofern wird das Verfahren nach § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt.

Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

### 2.3 Eingriff/Ausgleich

Durch die Änderungen von Dachformen ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe, die auszugleichen sind.

## 3. **Geplante Änderungen**

### 3.1 Wandhöhen und Stützwände

Alt:

Traufhöhen bergseitig 3,50 m und talseitig 6,0 m über Gelände  
Stützwandhöhe maximal 1,0 m

Neu:

Wandhöhe bergseits 3,50 m über Oberkante Straße und  
talseits 8,0 m über Oberkante geplantes Gelände  
Stützwandhöhe maximal 2,0 m

Begründung:

Da die Bayerische Bauordnung den Begriff „Traufhöhe“ nicht kennt, wird dieser durch „Wandhöhe“ ersetzt.

Durch die Realisierung der Bergstraße können bergseits vor jedem Grundstück exakte Bezugspunkte angesetzt werden. Aus diesem Grund wird zu dieser Seite die Straße als Bezugsebene gewählt.

Durch Pultdächer steigt die Wandhöhe talseits. Ortsgestalterisch soll vermieden werden, dass talseits überhohe Gebäude entstehen. Um dies zu vermeiden, wird die Wandhöhe mit maximal 8,0 m über geplantes Gelände festgelegt. Das bedeutet, dass, wenn höhere Gebäude geplant werden sollten, entweder der Garten anzuheben ist oder das Gebäude zur Rückseite zu terrassieren ist (z.B. durch Vorlagerung einer Terrasse).

Da das Gelände sehr steil ist, werden auch Stützwände bis 2,0 m zugelassen, um Terrassen realisieren zu können.

### 3.2 Dachform, Dachneigung und sonstiges

Alt:

- Satteldach mit einer Dachneigung von 35° - 42°,
- Kniestöcke (Drempel) sind unzulässig.
- Bei steilem Hanggelände Gebäudeplanung mit höhenmäßig in sich versetzten Geschossdecken.

Neu:

- Es sind alle Dachformen zulässig.

## 1. Änderung des Bebauungsplans „KiTa Brunnenfeld“

- Die Dachneigung wird mit 0° bis 42° festgesetzt.
- Die Anforderungen dass Kniestöcke unzulässig sind und dass bei steilem Hanggelände Gebäudeplanung mit höhenmäßig in sich versetzten Geschossdecken auszubilden sind, entfallen.

### Begründung:

Die Beschränkung der Dachform ausschließlich auf Satteldächer mit steiler Dachneigung zwingt die Bauherren bei dem stark geneigten Gelände zur Realisierung eines größeren Bauvolumens als möglicherweise beabsichtigt.

Diese Notwendigkeit wird aufgegeben, da der entsprechende Wohnraum auch in den Untergeschossen hergestellt werden kann.

Negative Auswirkungen für die Bewohner der oberhalb liegenden Anwesen werden durch die Planung nicht ausgelöst, da die Höhe der Dachfirste niedriger ausfällt und somit der Blick auf die gegenüberliegenden Spessarthänge weniger eingeschränkt wird.

Das Verbot von Kniestöcken wird aufgegeben, da u.a. für die Ausbildung von Pfettendächern ein konstruktiver Kniestock benötigt wird.

Die Forderung, dass bei steilem Hanggelände Gebäudeplanung mit höhenmäßig in sich versetzten Geschossdecken auszubilden sind, wird für entbehrlich gehalten, da dadurch der planerische Gestaltungsspielraum erheblich einschränkt wird und bei sehr steilen Gelände möglicherweise sogar hinderlich ist, da der Geländesprung zwischen Vorder- und Rückseite auch ein ganzes Geschoss betragen kann.

### 3.3 Sonstiges

Im Übrigen sind die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Nördlich der Bergstraße“ zu beachten.

## 4. **Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes werden durch die Änderungen von Dachformen nicht berührt.

## 5. **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung bleibt durch die Planung unverändert.

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

### 6.1 Trink- und Löschwasser

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

### 6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers bleibt durch die Planung unberührt. Zusätzliches Schmutz- und Niederschlagswasser fällt keines an.

Aschaffenburg, den 29. November 2021

Leidersbach, den \_\_.\_\_.2022

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

**Erster Bürgermeister der  
Gemeinde Leidersbach**