



**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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6), der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22), und der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Grenze des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**WA1-3** Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Alle sonstigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Im **WA 2** sind insbesondere auch Wohngebäude in Form von Tiny Houses zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

**Wandhöhen und Gebäudehöhen**

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, die Oberkante einer Attika oder einer Brüstung.

Die Wandhöhe für Hauptgebäude wird mit **talseits max. 7,00m** festgesetzt. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Wandhöhen ist das geplante Gelände. Er ist anzusetzen vor der Mittelachse des Gebäudes.

**Staffelgeschoss**

Im WA 3 ist die Errichtung von Staffelgeschossen mit Gebäudehöhen von 3,00m über der zulässigen Wandhöhe zulässig, wenn die Staffelgeschosse umlaufend mindestens 1,0m hinter die Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

Zur Errichtung von Brüstungen für Dachterrassen bei Staffelgeschossen ist die Überschreitung der zulässigen Wandhöhe bis zu max. 1,0m zulässig.

**GRZ Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.

**GFZ Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 1,0 festgesetzt.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

**Baugrenze** (§ 23 BauNVO)

Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten, Wege, Außentreppen, Mülleinhäuser und überdachte Fahrradstellanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB sowie Art. 23 BayStrVG)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Gehweg

**5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

**6. Regelungen zum Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in einer Zisterne zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) zu nutzen. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 40 l/m<sup>2</sup> der angeschlossenen Dachfläche betragen.

Im Anschluss an die Zisterne ist ein Sickerschacht oder eine Versickerungsrigole vorzusehen, über die das Niederschlagswasser dem Grundwasser wieder zugeführt werden kann. Das System Zisterne/Sickerschacht oder Zisterne/Versickerungsrigole kann über einen Notüberlauf an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Sofern die Versickerung nicht möglich ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück ein Rückhaltevolument herzustellen, um bei Starkniederschlägen das anfallende Dachflächenwasser aufzufangen und zurückzuhalten. Das Drosselvolument muss mindestens 20l/ m<sup>2</sup> der angeschlossenen Dachfläche 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 Ableitung des Dachflächenwassers von Tiny Houses im WA 2 in den Mischwasserkanal ist zulässig.

Die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe nachzuweisen.

6.2 Stellplätze, Zufahrten, Wege, Hofflächen und Terrassen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung gewährleistet ist. Ein Anschluss dieser Flächen an den Mischwasserkanal ist unzulässig.

6.3 Quell-, Schicht- und Drainagewasser dürfen nicht in den Mischwassersammler eingeleitet werden.

**7. 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)

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

7.1.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innenhalb der Fläche für Maßnahmen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vor Beginn der Bauarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50m) ortsfeste Baumschutzzäune (siehe z.B. gem. DIN 18920 RAS-LP 4 ZTV-Baumpflege) zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich müssen fachgerecht (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden.

Beim Verlegen von Leitungen muss der Wurzelbereich vorhandener Bäume unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung nicht möglich, so dürfen Wurzeln ab einem Durchmesser von 2,0cm nicht durchtrennt werden.

7.1.2 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Auf den Grundstücken ist ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gem. Tabelle 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

Anpflanzen von Bäumen nach Tabelle 1 und dauerhafte Erhaltung. Verschiebungen der Bäume in der Achse entlang des Plantagenwegs sind zulässig, die im Plan dargestellte Anzahl ist bindend.

Randeingrünung

Zur freien Landschaft sind Sträucher gem. Tabelle 2 auf einem mindestens 1,5m breiten Streifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.

7.1.3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Dachflächen von Garagen und Carports bis zu einer Dachneigung von 7° sind extensiv zu begrünen.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flach- und flachgeneigten Pultdächern mit einer Neigung von 0° bis 7° sind zu mindestens 50% begrünen.

**Pflanzenvorschlagslisten:** (Beispiele für heimische, standortgerechte Laubgehölze)

Tabelle 1 Bäume	
Pflanzqualität Hochstamm: 3 x verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang	
Pflanzenqualität Obstbaum: lokaltypische Sorten, 10-12 cm Stammumfang	
<b>Bäume</b>	<b>Hochstamm-Obstbäume:</b>
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Baumanns Renette
Winter-Linde (Tilia cordata 'Erecta')	Blenheimer Renette
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)	Brettacher
Hainbuche (Carpinus betulus)	Wallstadter Rosenapfel
Baumhasel (Corylus colurna)	
Holzapfel (Malus sylvestris)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	

Tabelle 2 Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe	
<b>Deutscher Name</b>	<b>Wissenschaftl. Name</b>
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaumenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehdom	Prunus spinosa
Bergjohannisbeere	Ribes alpinum
Kriechrose oder Heckenrose	Rosa arvensis, Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

7.2 Artenschutz beim Freimachen des Baugebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 44 BNatSchG)

7.2.1 Vermeidungsmaßnahmen

**V-1** zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der beiden Heckenstrukturen.

**Maßnahmenalternative:** Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Fällung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von potentiell neu entstandenen Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um unmittelbar danach die Fällung durchzuführen.

**V-2** zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung

Im Hinblick auf die Gilde der Bodenbrüter muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit - also zwischen dem 01. September und 28. Februar - erfolgen.

**Maßnahmenalternative:** Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein, müssen die Freiflächen auf das Vorhandensein von Nestern untersucht werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Baufeldfreimachung durchzuführen.

7.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

**E-A-1** **Installation von Nisthilfen**

Im Einwirkungsbereich des Bauvorhabens im WA3 sind 2 Nisthilfen für Gehölzfreibrüter zu installieren.

**8. Geländeveränderungen**

Zur Terrassierung des Geländes sind auf der gesamten Grundstücksfläche Auffüllungen und Abgrabungen bis maximal 1,5m Höhe sowie Stützmauern bis maximal 1,50m Höhe zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von 1:1,5 oder flacher auszubilden.

**9. Sonstige Planzeichen**

**[St]** Im WA3 sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (Art. 81 Abs. 1 Bay BO)

**1. Gestaltung der baulichen Anlagen** (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

1.1 **Dachgestaltung**

1.1.1 Dachformen

Im WA 1 sind nur Satteldächer zulässig.

Im WA 2 und 3 sind Flach-, Pult- und Satteldächer zulässig. Bei der Umsetzung eines Staffelgeschosses ist nur ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pultdach bis 7° Dachneigung zulässig.

Bei Garagen, Carports, Wintergärten, Terrassenüberdachungen sowie Nebengebäuden sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

1.1.2 Dachneigung

1.2 **Dachaufbauten**

1.2.1 Dachgauben

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

**2. Freiflächengestaltung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Lose Material- und Stein-schüttungen (z.B. sog. "Schottergärten") sind unzulässig.

**3. Abstandsflächen**

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des § 6 BayBO.

**C. Hinweise**

**1. 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.

Sollten sich konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen ergeben, dann ist der Verantwortliche nach Art. 1 (BayBodSchG) verpflichtet, die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg unverzüglich über diesen Sachverhalt zu informieren und ihr die diesbezüglich vorhandenen Unterlagen vorzulegen.

Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

**2. Versickerung des Niederschlagswassers**

Es sind die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die hierzu erlassenen technischen Regeln zu beachten. Soweit die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

**3. Oberflächenwasser/Schichtenwasser**

Aufgrund der Hanglage des Planungsgebietes ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Deshalb sind gegen das eventuelle Stellen- und zeitweise zu erwartende Schichtwasser beim Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuleiten.

**4. Bodenschutz**

Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen.

**5. Geländegestaltung**

Auf dem Grundstück FlNr. 1430/35 ist bei der Geländegestaltung durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit und der Erhalt der bestehenden Treppenanlage an der westlichen Grundstücksgrenze sicherzustellen.

**6. Freiflächengestaltungsplan**

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. In diesem ist die Ausführung von Stützmauern sowie die Geländegestaltung an den Grundstücksgrenzen im Lageplan sowie im Schnitt darzustellen.

**7. Wasserdruck**

Bei Gebäudestandorten über 272,0müNNH wird wegen des ggf. geringeren Versorgungsdrucks vom Einbau von Drucksplütern abgeraten.

**8. Sonstiges**

Die Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplans „In den Stauden“ im Bereich der Grundstücke FlNrn. 1430/32, 1430/35, 882/15 und 1343/3 ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „In den Stauden“ innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

**9. Plangrundlage**

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung Dezember 2022“.

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

Höhenlinien aus Befliegung

Baum- und Gehölzbestand aus Luftbild

Kanaldeckelhöhen

Hydrant

Bestehender Abwasserkanal

Bestehende Wasserversorgungsleitung



**Verfahrensvermerke**

Die Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 06.12.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am \_\_. \_\_.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 18.04.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom \_\_. \_\_.2023 bis einschließlich \_\_. \_\_.2023 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Leidersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_.2023 die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Leidersbach, \_\_. \_\_.2023  
Michael Schüssler  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:  
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom \_\_. \_\_.2023 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_. \_\_.2023 identisch ist.

Leidersbach, \_\_. \_\_.2023  
Michael Schüssler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_. \_\_.2023 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.

Leidersbach, \_\_. \_\_.2023  
Michael Schüssler  
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE LEIDERSBACH**  
**LANDKREIS MILTENBERG**  
Änderung des Bebauungsplans  
"In den Stauden"  
ENTWURF  
Datum: 18.04.2023 M 1:500

**PLANER FM**  
STADTPLANUNG  
ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de