

Gemeinde Leidersbach



**Einbeziehungssatzung
für das Gebiet
„Friedhofsweg, Fl. Nrn. 3251/1 und 3251/2“**

Begründung

gemäß § 34 Abs. 5 Nr. BauGB

Planverfasser:

Stand: 11. November 2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

1. Anlass

Das ca. 1.530 m² große Plangebiet liegt am Ende des Friedhofsweges und ist über diesen erschlossen.



Das Baugrundstück von Westen



Das Baugrundstück von Osten

Das Plangebiet ist derzeit eine Grünfläche. Das Gelände ist stark geneigt. Es fällt im Bereich der geplanten Bebauung von Süd nach Nord um ca. 6,0 m und steigt von Ost nach West um ca. 3,0 Meter an.

Die umgebenden Wohnhäuser weisen zur Hangseite 1 - 2 Geschosse und zur Talseite 2 - 3 Geschosse auf.



Friedhofsweg 14



Friedhofsweg 5 - 9

Geplant sind zwei freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser, die sich in ihren Abmessungen an den angrenzenden Wohngebäuden orientieren.

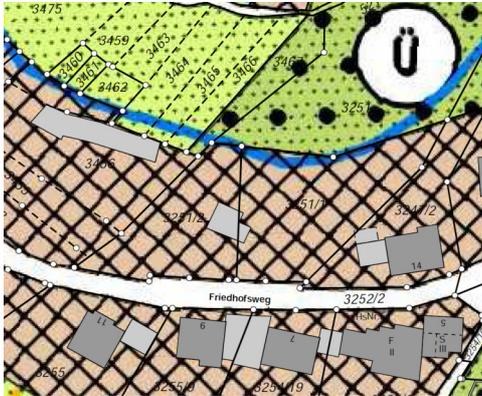
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Einreichen eines Bauantrags zu schaffen, beabsichtigt der Gemeinderat Leidersbach eine Einbeziehungssatzung zu erlassen. Durch diese Satzung werden die in das Plangebiet inbegriffenen Grundstücke dem im Zusammenhang bebauten Ortsgebiet zugeordnet. Es kann Bauland für zwei Einzelhäuser geschaffen und die bestehende Erschließung über den Friedhofsweg genutzt werden.

Eine Bebauung wird unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplannerisch für vertretbar gehalten. Sie ermöglicht eine maßvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur.

2. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leidersbach ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entwickelt sich das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan.



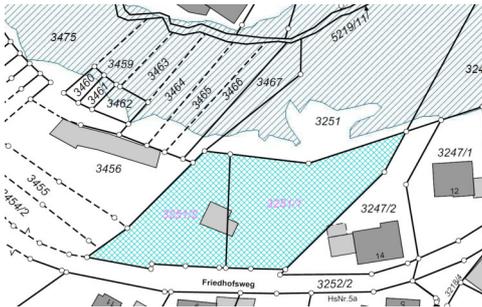
Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, Plan unmaßstäblich

2.2 Bebauungspläne

Verbindliche Bebauungspläne bestehen für das Plangebiet nicht.

2.3 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.



2.4 Artenschutz

Es steht aktuell nicht fest, wann mit der Bebauung begonnen wird. Aus diesem Grund werden die Belange des Artenschutzes zunächst zurückgestellt. Sie werden jedoch im Zuge der Baueingabe in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Miltenberg abgestimmt und, soweit Maßnahmen erforderlich sind, rechtzeitig vor Baubeginn umgesetzt.

2.5 Eingriff-/Ausgleich

Die Ermittlung des Eingriffs sowie die Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der Baueingabe. Es ist beabsichtigt, den Ausgleich auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Friedhofsweg erschlossen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Trink- und Löschwasser

Für die zwei Wohnhäuser wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt. Diese Menge ist gering.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann bereitgestellt werden.

4.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und an den Sammler im Friedhofsweg angeschlossen.

Da nur zwei Anwesen an das Ableitungssystem angeschlossen werden, erhöht sich die Menge des Schmutz- und Niederschlagswassers nur geringfügig.

Die Ableitung des zusätzlich anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

5. **Festsetzungen**

5.1 Maß der Überbauung

Das Maß der Überbauung wird durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen bestimmt.

Die Gebäudehöhe wird mit maximal 4,50 m über Oberkante Straße festgelegt. Dies ermöglicht zur Straße eine eingeschossige Bebauung mit geneigtem Dach und zur Hangseite eine zwei- bis dreigeschossige Fassadenansicht.

Dies entspricht der umgebenden Bebauung.

Die sonstigen Anforderungen sind nach § 34 BauGB zu beurteilen.

5.2 Abstandsflächen

Da durch das geneigte Gelände die zulässige Wandhöhe für Grenzergagen überschritten wird, wird entlang der Grundstücksgrenze auch Wandhöhen zugelassen, die die zulässige Höhe nach BayBO von 3,0 m überschreiten.

Aschaffenburg, den 11. November 2021

Laudenbach, den __.__.2021

Entwurfsverfasser



Auftraggeber

Planer FM
Fache Matthiesen GbR

Der 1. Bürgermeister der
Gemeinde Leidersbach