



**Gemeinde Leidersbach**

**Einbeziehungssatzung**

**für das Gebiet**

**„Friedhofsweg, Fl. Nrn. 3251/1 und 3251/2“**

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Planverfasser:

Stand: 11. November 2021



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

## Satzung

über die „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Gemeinde Laudenbach erlässt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 § 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 sowie des Art. 81 der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der **Gemeindeordnung (GO)** für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) folgende **Ortsrandsatzung**:

### Präambel

Für die Flurstücke Fl. Nrn. 3251/1 und 3251/2, Gemarkung Leidersbach gelten die vom Planungsbüro Planer FM aus Aschaffenburg ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen und der Begründung die Satzung bildet.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan. Dieser ist Bestandteil der Satzung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 3251/1 und 3251/2 in der Gemarkung Leidersbach.

### § 2 Zulässigkeit

Innerhalb des Geltungsbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neuen Gebäude haben sich in die nähere Umgebung einzufügen.

### § 3 Art der Überbauung

Das Areal wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### § 4 Maß der Überbauung

Das Maß der Überbauung wird durch die im Plan festgesetzten Baugrenzen bestimmt. Die Wandhöhe, gemessen in der Gebäudemittelachse, darf maximal 4,50 m über Oberkante Straße betragen.

### § 5 Anzahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### § 6 Hinweise

#### 1. Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist nur zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar eines Jahres zulässig. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen.

#### 2. Oberboden

Oberboden ist möglichst innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu

verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern. Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen.

3. Schutz des Grundwassers

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

4. Oberflächenwasser/Schichtenwasser

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

Des Weiteren ist das Gebäude bis mindestens 25 cm über Geländeoberkante so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

5. Keller

Werden Garagen ohne Unterkellerung gebaut, ist durch geeignete bauliche Vorkehrungen die Standsicherheit der eigenen Garage auch für den Fall zu gewährleisten, dass der spätere Nachbar auf seinem Grundstück eine Garage mit Unterkellerung errichtet.

6. Quell- und Drainwasser

Quell- und Drainwasser dürfen nicht in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

7. Hangrutschgefahr

Werden im Hang größere und wesentliche Eingriffe wie z.B. Anschnitte hinter dem Gebäude oder Absperrungen von ggf. schichtwasserführenden Sandschichten vorgenommen, kann dies die Standsicherheit des Hanges so weit herabsetzen, dass ein Standsicherheitsrisiko gegeben ist. Alle Veränderungen im Gleichgewichtszustand des Hanges wie z.B. die hangseitige Baugrubenböschung sind deshalb rechnerisch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Gesamtstabilität zu untersuchen.

## Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss für die Einbeziehungssatzung ist durch Beschluss des Gemeinderates am \_\_.\_\_.2021 gefasst worden. Der Beschluss wurde am \_\_.\_\_.2021 veröffentlicht.

Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2021 bis einschließlich \_\_.\_\_.2021 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Gemeinde Leidersbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 die Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2020 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Leidersbach, \_\_.\_\_.2021

Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:

Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2021 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom \_\_.\_\_.2021 identisch ist.

Gemeinde Leidersbach, \_\_.\_\_.2021

Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom \_\_.\_\_.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die Einbeziehungssatzung 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 Satzung ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Leidersbach, \_\_.\_\_.2021

Michael Schüßler  
Erster Bürgermeister