

# Satzung

## **über die Einbeziehung von fünf Außenbereichsgrundstücken zur Abrundung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Oberleiterbach**

Vom 02. Januar 2003

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt der Markt Zapfendorf folgende Satzung:

### **§ 1**

Die Einbeziehung der Außenbereichsgrundstücke Fl.Nr. 328/1, 328/3, 328/4, 328/5 und 462 der Gemarkung Oberleiterbach zur Abrundung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Gemeindeteiles Oberleiterbach wird gemäß den im beigefügten Lageplan (M = 1 : 1000) ersichtlichen Darstellungen festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

### **§ 2**

Für die einbezogenen Grundstücke werden folgende Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 i. V. m. § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) getroffen:

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig, um so den Charakter der umgebenden Bebauung und das vorherrschende Ortsbild zu bewahren.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Maximal 3 Vollgeschosse:  
Neben dem Vollgeschoss im Erdgeschoss ist das eine Vollgeschoss nur im Untergeschoss und das andere Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.

III ( U + E + D)

2.2 Grundflächenzahl GRZ

0,35

2.3 Geschossflächenzahl GFZ

0,8

2.4 Höhenfestsetzung

Die maximale Traufhöhe beträgt 6,00 m (einschließlich Untergeschoss) talseits

3. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise

O

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



3.2 Baugrenze  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)



Unabhängig von den Festsetzungen dieser Satzung gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der Art. 6 und 7 BayBO. Dies ist insbesondere dort zu beachten, wo die Baugrenzen über zwei Grundstücke hinweglaufen.

Balkone und Terrassen dürfen außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Abstandsvorschriften der BayBO sind hierbei zu beachten.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gemäß den Vorschriften der BayBO zulässig.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung



4. **Äußere Gestaltung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 BayBO)

4.1 Gebäudeform

Es wird bei Einzel- und Doppelhäusern ein rechteckiger Grundriss vorgeschrieben.

Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten (insbesondere gleiche Trauf-, Sockel- und Kniestockhöhe - soweit dies die Geländeverhältnisse zulassen, gleiche Dachneigung, -form und -eindeckung und einheitliche Gebäudetiefe). Sie haben die Abstandsflächen und Brandschutzvorschriften gemäß der BayBO einzuhalten

4.2 Dachform

Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach

SD/WD/KWD

Der Dachvorsprung an Traufe und Ortgang darf max. 50 cm betragen.

- 4.3 Dachneigung 35 - 50 Grad

Die Neigung der Dächer muss beidseitig gleich sein.

- 4.4 Dacheindeckung

Die Dächer sind mit roten Ziegeln einzudecken.

- 4.5 Dachaufbauten

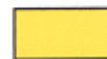
Es gelten die Vorschriften der gemeindlichen Garagen- und Dachgaubensatzung.

- 4.6 Kniestock

Es ist ein Kniestock bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig. Gemessen wird dabei außen-seitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand/Unterkante Dach-sparren.

5. **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Straße



6. **Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) zu errichten. Grenzgaragen haben den Vorschriften der BayBO zu entsprechen.

Vor den Garagen ist ein Stauraum von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung.

7. **Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Öffentliche Grünflächen



Die öffentlichen Grünflächen werden als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen als Streuobst-wiesen angelegt.

8. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick-lung der Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die Baugrundstücke sind zur freien Natur hin mit heimischen Bäumen und Hecken einzugrünen.



- 8.2 Versiegelungen

Maximal 15 % der nicht überbauten Grundstücksflächen dürfen an der Oberfläche wasserun-durchlässig versiegelt werden.

**9. Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1,00 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken und Sträucher.  
Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig.  
An Erschließungsstraßen ist eine Sockelmauer nur in einem Abstand von 50 cm zum Fahrbahnrand zulässig.  
Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen.

**10. Grundstücksentwässerung**

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das Oberflächenwasser wird über einen gemeindlichen Regenwasserkanal in den „Leiterbach“ entwässert.

**11. Erschließung von Doppelhäusern**

Die Erschließung bezüglich Wasser und Kanal hat von dem einen von der Gemeinde in das Grundstück gelegten Anschluss für das gesamte Doppelhaus zu erfolgen. Evtl. notwendige Leitungsführungsrechte bei der Teilung des Grundstückes sind mit einer Grunddienstbarkeit abzusichern. Gleiches gilt bei einem durch Grundstücksteilung entstehenden Hinterliegergrundstück. Hier ist ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht über das an der Straße liegende Grundstück zugunsten des Hinterliegergrundstückes im Grundbuch einzutragen.

**12. Hangrutsch**

Den einzelnen Grundstückseigentümern werden wegen einer evtl. Hangrutschgefahr Einzeluntersuchungen für die geplanten Gebäude empfohlen. Der Markt Zapfendorf übernimmt diesbezüglich keine Haftung.

Evtl. drückendes Hangwasser müssen die Bauherren mit dem Oberflächenwasser ableiten.

**13. Freileitung der E.ON AG**

In beigefügten Lageplan ist die 20 kV-Freileitung der E.ON AG mit einem Schutzstreifen von je 7,50 m ab Leitungsmittelpunkt eingezeichnet. Eine Bebauung in diesem Schutzstreifenbereich ist grundsätzlich nicht zulässig. Sollten Bauherren trotzdem dort bauen wollen, so haben sie mit der E.ON AG die genaue Lage und Höhe der baulichen Anlagen abzuklären. Mit dem Bauplan ist die Zustimmung der E.ON AG vorzulegen.

**§ 3**

Diese Satzung tritt einen Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Ortsabroundungssatzung vom 27.05.1993, die für eine Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 328 (jetzt Fl.Nrn. 328/3, 328/4 und 328/5) der Gemarkung Oberleiterbach erlassen wurde, außer Kraft.

Zapfendorf, 02.01.2003

Markt Zapfendorf

  
M a r t i n  
1. Bürgermeister

