



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich
- Straßenverkehrsflächen Privat
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bäume neu anpflanzen
- Sträucher neu anpflanzen
- Sonstige Bepflanzungen

HINWEISE
631 Flurstücksnummer, z.B. 631
■ Bestehende Gebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

MD	II	Baugebiet
0,6	1,2	Zahl der Vollgeschosse
		Grundflächenzahl
		Geschossflächenzahl
	SD 35°	Bauweise
		Dachform und -neigung



Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich

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

- 1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

B. Planungsrechtliche Festsetzungen für Fl.Nr. 44 (Gemarkung Beuchen)

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

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16-21 a BauNVO festgesetzt.
GRZ = 0,6
GFZ = 1,2
- 1.2 Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO mit 2 Vollgeschossen II (E + D) als Höchstgrenze festgesetzt

2. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 2.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO

3. Bedachung

- 3.1 Hauptgebäude sind mit einem geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 30 bis 40°). Als Dacheindeckung sind kleinformatige Dachplatten in roter oder brauner Farbgebung zu verwenden.

- 3.2 Nebengebäude und untergeordnete Anbauten dürfen auch flach geneigten Pultdach versehen werden. In diesem Falle ist auch die Ausführung als Blechdach zulässig. Unbeschichtete verzinkte Blecheindeckungen sind nicht zulässig.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Für Wohnungen kleiner als 50 qm wird ein Stellplatz gefordert. Für Wohnungen größer als 50 qm werden zwei Stellplätze gefordert.
 - 4.2 Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.
5. Sonstige Festsetzungen
- 5.1 Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.
6. Festsetzungen zur Grünordnung

Bei den künftigen Baugrundstücken sind mind. 3 standortheimische Laubbäume je Hausgrundstück zu pflanzen.
Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	Espe, Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
Obstbäume heimischer Arten und Sorten sowie Wildobst	

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume als Heister, 2 xv, 150-200cm; Obstbäume mindestens als Hochstamm

C. Hinweise

1. Landwirtschaft

Durch die räumliche Lage des Planungsgebietes am unmittelbaren Ortsrandbereich sowie in Nachbarschaft zu aktiven landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Betriebsbestandteilen können insbesondere auch Immissionen i.V.m. landwirtschaftlichen Nutzungen auftreten (v.a. Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen; diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät abends, auftreten).
Es wird darauf hingewiesen, dass diese ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich sind und deshalb nach § 906 BGB generell hingenommen werden müssen.

2. Abfallentsorgung

Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

3. Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

4. Mineraldünger und Pestizide, Streusalz

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden. Ebenso sollte auf privaten Verkehrs- und Stellflächen auf den Einsatz von ätzenden Streustoffen verzichtet werden.

5. Löschwasserversorgung

Die zu Verfügung stehende Löschwassermenge beträgt im Geltungsbereich gemäß Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W 405 1.600 l/min für die Dauer von 2 Stunden. Falls Vorhabens bezogen höhere Löschwassermengen benötigt werden, sind diese durch den Vorhabensträger in eigener Verantwortung sicher zu stellen.

Präambel der gültigen Rechtsvorschriften

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist:

Verfahrensvermerk

Der Stadtrat der Stadt Amorbach hat am 23.04.2020 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Beuchen im vereinfachten Verfahren gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.

Der Plan-Entwurf mit Begründung hat im vereinfachten Verfahren nach § 13 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2020 bis 29.06.2020 öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 i. V. mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xxx am Verfahren beteiligt.

Der Stadtrat hat den Änderungsentwurf der Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen

Amorbach, den xxx
(Stadt)

(Siegel)

1. Bürgermeister

Ausgefertigt am .
Amorbach, den
(Stadt)

(Siegel)

1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am...gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist der Änderungsplan der Einbeziehungssatzung gemäß § 1 O Abs. 3 Satz 4 BauGB am rechtskräftig geworden. .



STADT AMORBACH
LANDKREIS MILTENBERG

**Einbeziehungssatzung
(Ortsabrundungssatzung)
im Stadtteil Beuchen**

Verbindlicher Bauleitplan gem. § 8 ff BAUGB mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Anlagen zum Bebauungsplan:
Begründung zum Bebauungsplan



Löhrstraße 1
63916 Amorbach/Odw.

Telefon: (0 93 73) 20 32 70
Telefax: (0 93 73) 20 32 71
E-Mail: info@klingenmeier.com

M. 1: 1.000
Amorbach, den 27.05.2020