

MD | II
0,4 | 1,2
o SD 30-40°

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

A. Planungsrechtliche Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1- 15 BauNVO)
 - Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

B. Planungsrechtliche Festsetzungen für Fl.Nrn. 44, 44/1 (Gemarkung Beuchen) (§ 9 BauGB, BauNVO und PlanzVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 - 21 a BauNVO)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. §§ 16- 21 a BauNVO festgesetzt.
GRZ = 0,4
GFZ = 1,2
 - Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 4 BauNVO mit 2 Vollgeschossen II (E + D) als Höchstgrenze festgesetzt
- Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - Offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO
- Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Für Wohnungen kleiner als 50 qm wird ein Stellplatz je Wohnung gefordert. Für Wohnungen größer als 50 qm werden zwei Stellplätze je Wohnung gefordert.
 - Die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten muss mit sickerfähigen Belägen erfolgen.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- Dachform, Dachneigung, Bedachung
 - Hauptgebäude sind mit einem geneigten Satteldach auszubilden (Dachneigungsspielraum 30 bis 40°). Als Dacheindeckung sind kleinformartige Dachplatten in roter oder brauner Farbgebung zu verwenden.
 - Nebengebäude und untergeordnete Anbauten dürfen auch mit flach geneigtem Pultdach versehen werden. In diesem Falle sind die Dachflächen als Gründach auszuführen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich
- Baugrenze
- geplante Grundstücksgrenze
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bäume neu anpflanzen

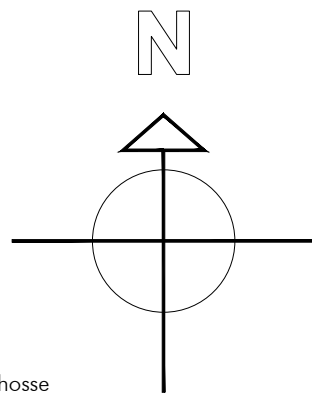
HINWEISE

- 631 Flurstücksnummer, z.B. 631
- ▨ Bestehende Gebäude

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

MD | II
0,4 | 1,2
o SD 30-40°

Baugebiet
Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Bauweise
Dachform und -neigung



D. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

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

§ 5 Hinweise durch Text

- 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 (Zuführung unwägbarer Stoffe) generell hingenommen werden müssen.
- Abfallentsorgung

Abfallbehältnisse sind an den Abfuhrtagen an der öffentlichen Straße bereitzustellen.
- Niederschlagswasserableitung

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

Sollten bei Erdarbeiten organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
Bei Erdarbeiten anfallender wertvoller Mutterboden ist seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
- Wasserversorgung Grundwasserschutz

Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten

Der Aufschluss von Grundwasser, insbesondere der Bau von Grundwasserwärmepumpen ist untersagt. Versickerungen dürfen ausschließlich über die belebte Oberbodenzone erfolgen. Alle anfallenden häuslichen Abwässer sind in eine dichte Sammelentwässerung einzuleiten.
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Ausführung zulässig.

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. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381) geändert worden ist.

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 § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (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 10.09.2020 die Aufstellung der Einbeziehungsatzung 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegen.

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

Der Stadtrat hat den Entwurf der Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist am xx.xx.xxxx gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Damit ist die Einbeziehungsatzung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am xx.xx.xxxx rechtskräftig geworden.

Amorbach, den
(Stadt) (Siegel)

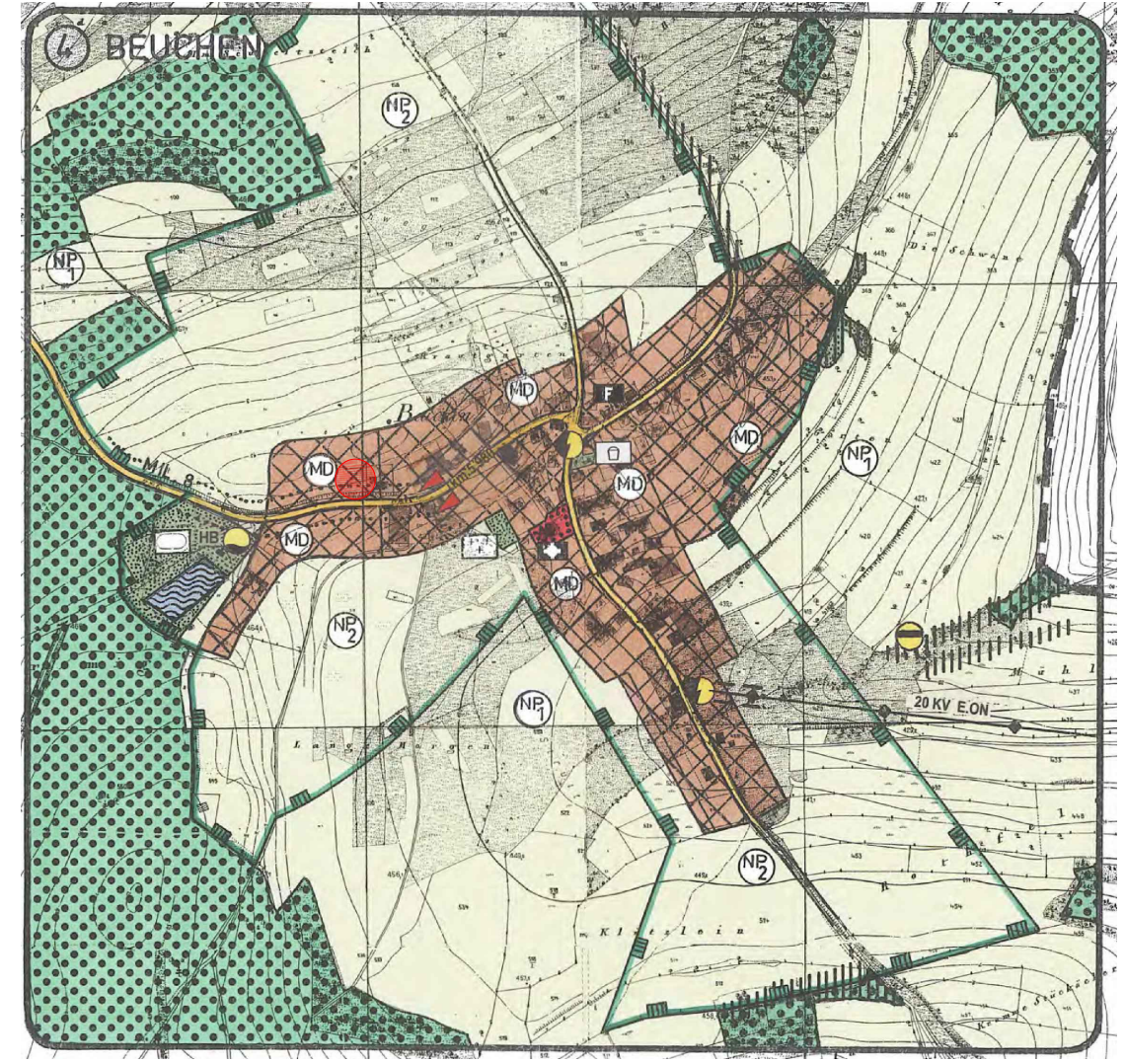
.....

1. Bürgermeister

Ausgefertigt am
Amorbach, den
(Stadt) (Siegel)

.....

1. Bürgermeister



Auszug Ortsgebiet Beuchen Flächennutzungsplan Stadt Amorbach
Planstand 30.09.2004



STADT AMORBACH
LANDKREIS MILTENBERG

Einbeziehungsatzung
(Ortsabrundungsatzung)
"An der Kreisstraße"
Bereich Fl.Nrn. 54
im Stadtteil Beuchen

Verbindliche Einbeziehungsatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB i. V.m. § 9 BauGB mit Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.

Anlagen zum Bebauungsplan:
Begründung zum Bebauungsplan



Löhstraße 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 24.11.2020