



FESTSETZUNGEN (§ 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB)

- Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl maximal 0,35 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- E + D Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SD/KWD DN 30°-45° Satteldach oder Krüppelwalmdach mit Dachneigung 30° - 45° (§ 9 Abs. 4 BauGB + Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)
- WH max. 5 m Wandhöhe max. 5 m über natürlichem Gelände (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- private Zufahrtsstraße (mind. 3,5 m breit) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Firstrichung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen sind im Wohnhaus zu integrieren, offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB + Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BayBO)

- Dacheindeckung mit roten Tonziegeln
- Fassade Putz oder Holz (Verschalung keine Blockhäuser, flächige Wirkung)

GRÜNORDNUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Erforderliche Maßnahmen:
 Anlage einer extensiv genutzte Wiese und dauerhafte Belassung mit Pflanzung von heimischen Laubgehölzen (Hochstämme), kein Einsatz von Düngem- und Spritzmitteln, zweimal jährliche Mahd. Pflanzabstand 15 m bei Anpflanzung von großkronigen Bäumen (Stammumfang 16 - 18), Pflanzabstand 8 m bei Anpflanzung mittelkronigen Bäumen (Stammumfang 12 - 14). Als mittel- und großkronige, einheimische Bäume sind insbesondere zulässig: Bergahorn, Esche, Feldulme, Silberweide, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche. Als heimische Sträucher sind zulässig: Weißdorn, Haselnuss, Hundsrose, Kornelkirsche, Liguster, Faulbaum, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Rote Heckenkirsche, Purpurweide, Ohrchenweide. Diese sind als Zwischenpflanzung so durchzuführen, dass die einzelnen Pflanzreihen einen Reihenabstand von 1,50 m einhalten, während die Sträucher innerhalb der jeweiligen Reihe im Abstand von 2 m zu pflanzen sind. Die Sträucher sind in Gruppen von 5 - 7 Stück jeweils einer Art zu pflanzen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens mit Fertigstellung des ersten Gebäudes abgeschlossen sein.
 Für Stellplätze und Zufahrten sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.



Festsetzung aus der artenschutzrechtlichen Begutachtung
 Zur Minimierung des Eingriffes werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Schaffung von Zaunlebenshabitats im Bereich oberhalb des Grabens in Form von Steinhaufen
 - Kein Einleiten von Schmutzwasser oder belasteten Flüssigkeiten, auch während der Bauphase, in den bestehenden Graben
 - keine Beeinträchtigung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Randbereiche während der Bauarbeiten

HINWEISE

Auf die von der Kreisstraße MIL 12 einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm usw.) wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich erforderlicher Schutzmaßnahmen können gegenüber dem Straßenbausträger der Kreisstraße nicht geltend gemacht werden.
 Für Gebäude im Bereich eines Abstandes zwischen 10 m und 35 m zur Straßenachse wird empfohlen, bei der Grundrissgestaltung von Wohnbebauung schutzbedürftige Räume (Schlaf-, Kinder-, Wohn- und Arbeitszimmer etc.) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen sowie Fenster der Schallschutzklasse II einzubauen.
 Die Erschließung des rückwärtigen Baurechtes über die festgesetzte private Zufahrt ist im Falle einer Grundstücksaufteilung z.B. durch Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Strom, Wasser, Kanal etc.) zu sichern.

Bodendenkmäler

Es wird ausdrücklich auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Demnach sind bei den Erdarbeiten auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind unverändert zu belassen (u.a. vermuteter Verlauf des Römischen Limes im Nahbereich der Planung).

Nutzungsschablone

E + D		Anzahl der Vollgeschosse	
GRZ 0,35	SD / KWD DN 30°-45°	Grundflächenzahl	Dachform/Dachneigung
	WH max. 5 m		max. zul. Wandhöhe

mögliche Hausstellung
 - - - - - geplante Grenzen

ANLAGE zur Satzung der Stadt Miltenberg nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung) im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 14 (Teilflächen) und 15 Gemarkung Wenschdorf

Ausgearbeitet: Stadtbauamt Miltenberg / Ingenieurbüro Eilbacher, Miltenberg

Planstand: 07.05.2013
 28.08.2013
 M 1 : 1.000

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bauausschuss hat am 29.10.2012 beschlossen, ein Verfahren zum Erlass einer Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für die Grundstücke Fl.Nrn. 14 (Teilbereich) und 15 Gem. Wenschdorf einzuleiten.

Der Entwurf der Satzung mit Lageplan, Legende und Begründung hat gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2013 bis einschließlich 24.06.2013 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.05.2013 am Verfahren beteiligt.

Miltenberg, 17. SEP. 2013

Bieber
 Bieber, 1. Bürgermeister



Der Bauausschuss hat den Satzungsentwurf am 09.09.2013 als Satzung beschlossen.

Miltenberg, 17. SEP. 2013

Bieber
 Bieber, 1. Bürgermeister



Genehmigungsvermerk:

Eine Genehmigung der Satzung ist gem. § 34 BauGB nicht erforderlich.

Ausgefertigt am 17. SEP. 2013

Bieber
 Bieber, 1. Bürgermeister



Die Satzung mit Lageplan, Legende und Begründung ist gemäss § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB ab 19. SEP. 2013 öffentlich ausgelegt worden. Der Satzungsbeschluss und die Auslegung sind am 19. SEP. 2013 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht worden. Damit ist die Einbeziehungssatzung gemäss § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am 19. SEP. 2013 in Kraft getreten.

Miltenberg, 19. SEP. 2013

Bieber
 Bieber, 1. Bürgermeister



Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO; BayRS 2020-1-1-I), jeweils in der neuesten Fassung, erlässt die Stadt Miltenberg folgende

Satzung

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Einbeziehungssatzung)

§ 1

Die im Lageplan vom 07.05.2013 in der Fassung der Überarbeitung vom 28.08.2013 dargestellten Flächen werden in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Bauvorhaben sind in diesem Bereich nach den Voraussetzungen des § 34 BauGB zulässig.

§ 2

Der Lageplan mit Legende vom 07.05.2013, überarbeitet am 28.08.2013 (mit den redaktionellen Ergänzungen bei den Hinweisen zum Lärmschutz zur Straße und bei den Verfahrensmerkern), ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i.V.m. § 10 BauGB in Kraft.

Bei der Durchführung des Verfahrens wurden die Bestimmungen des Art. 49 Abs. 1 GO beachtet.

Miltenberg, 17. SEP. 2013



Stadt Miltenberg
Bieber
 Bieber
 1. Bürgermeister