

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit in diesem Plan nicht anders vermerkt gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Neun Morgen" in der Fassung vom 12.01.1968.

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

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
SO	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Grundschule, Schulsportanlage, Kindergarten Zulässige Geräuschmissionen: tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 60 dB(A) nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 22 BauNVO)

WA - GRZ 0,4	
MI - GRZ 0,6	
SO - GRZ 0,8	max. Grundflächenzahl

WA - GFZ 1,2	
MI - GFZ 1,2	
SO - GFZ 2,4	max. Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

WAMI II + D	2 Vollgeschosse und Dachgeschöß, Dachgeschöß als Vollgeschöß zulässig
SO II	2 Vollgeschosse, Erdgeschöß und Obergeschöß

Wandhöhe (§ 18 BauNVO)

Wandhöhe < 10,00 m Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut
Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittellachse des Gebäudes

Nutzungsschablone

WA	MI	SO
0,4	1,2	2,4
Δ	Δ	Δ

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig)
- a abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig)
- Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Gehweg
- Im Bereich der Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b+4, Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 12+14, Abs. 6 BauGB)

- Trafostation
- Strommast/Freileitung mit Baubeschränkungszone
- 1. 0,4 KV Freileitung Baubeschränkungszone 1 m beiderseits der Leitungssache
- 2. 20 KV Freileitung Baubeschränkungszone 15 m beiderseits der Leitungssache
- 3. 110 KV Freileitung Baubeschränkungszone 23 m beiderseits der Leitungssache

Hochspannungleitung 110 KV

Im Umkreis von 20 m ab der Fundamenteaußenkante des Mastes dürfen keine Gebäude errichtet werden.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100. Innerhalb der Baubeschränkungszone ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Sport- und Spielplätze	8,00 m	Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen	7,00 m	Zäune usw.	3,00 m
Gelände	6,00 m	Bepflanzung	2,50 m

Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

7. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayBO und § 12, § 14 BauNVO)

- Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

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

- Grünfläche öffentlich

9. Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume

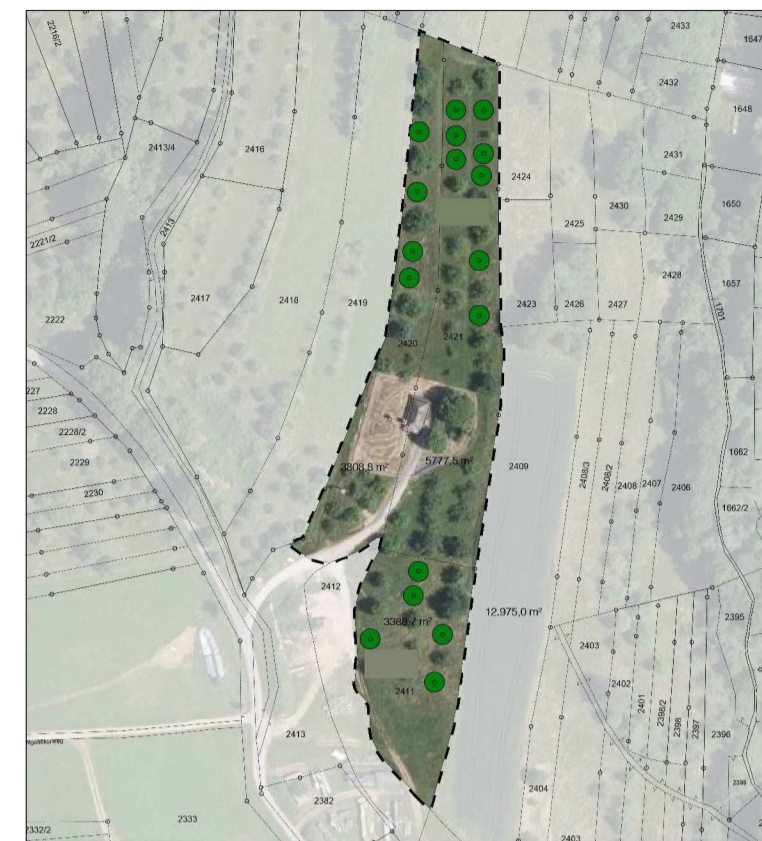
Folgende Maßnahmen werden festgelegt:

- Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr vom 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen
- Die zu fallenden Bäume sind vor der Fällung von einer fachkundigen Person auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und anderen Tieren zu untersuchen. Am günstigsten wäre die Rodung der Gehölze im Spätherbst (Oktober) durchzuführen, da sich die Fledermäuse noch nicht in der Winterruhe befinden. Ist dies nicht möglich, muss vor den Rodungsarbeiten sichergestellt werden, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Astlöcher etc. sind von einer fachkundigen Person auf mögliche Wohnstätten zu untersuchen.
- Die Maßnahmendurchführung ist durch geeignetes Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung) zu betreiben.

Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB mit § 1a Abs. 3 BauGB dienen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung. Außerhalb des Planbereichs werden naturschutzfachliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen den Flurstücken Nr. 2420, 2421 und 2411 Gemarkung Fechenbach zugeordnet (siehe Naturschutzfachlicher Beitrag - Maier | Götzendorfer Planungsgesellschaft mbH). Der Ausgleich für den Werteverlust von 2.682 m² wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird die gesamte Fläche von 13.000 m² in Anspruch genommen, da diese Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht bereits eine gute Wertigkeit besitzt.

Flurstück 2420,2421 und 2411 Gemarkung Fechenbach



10. Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Ziffer 1 bis 10 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 12.01.1968 entfallen.

11. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich
- Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Die dargestellten Flächen sind nicht überbaubar.

Die Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den Gebäudetypen, Dachformen und Schnitten entfallen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

- Dachform zulässig sind auch Pyramindendächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Tonnendächer
- Dachgauben sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge
Blindgauben sind nicht zulässig.
Der Abstand der Gaube vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m.
Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig.
Quergiebel sind zulässig.
- Dachneigung 0° bis 45°
- Einfriedungen straßenseitig < 1,10 m, sonstige Grundstücksgrenzen nach BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7

Garagen und Nebengebäude

- Dachform zulässig sind auch Pyramindendächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Tonnendächer
- Stauraum 3,00 m
- Höchsttiefe Garage 9,00 m

III. Hinweise

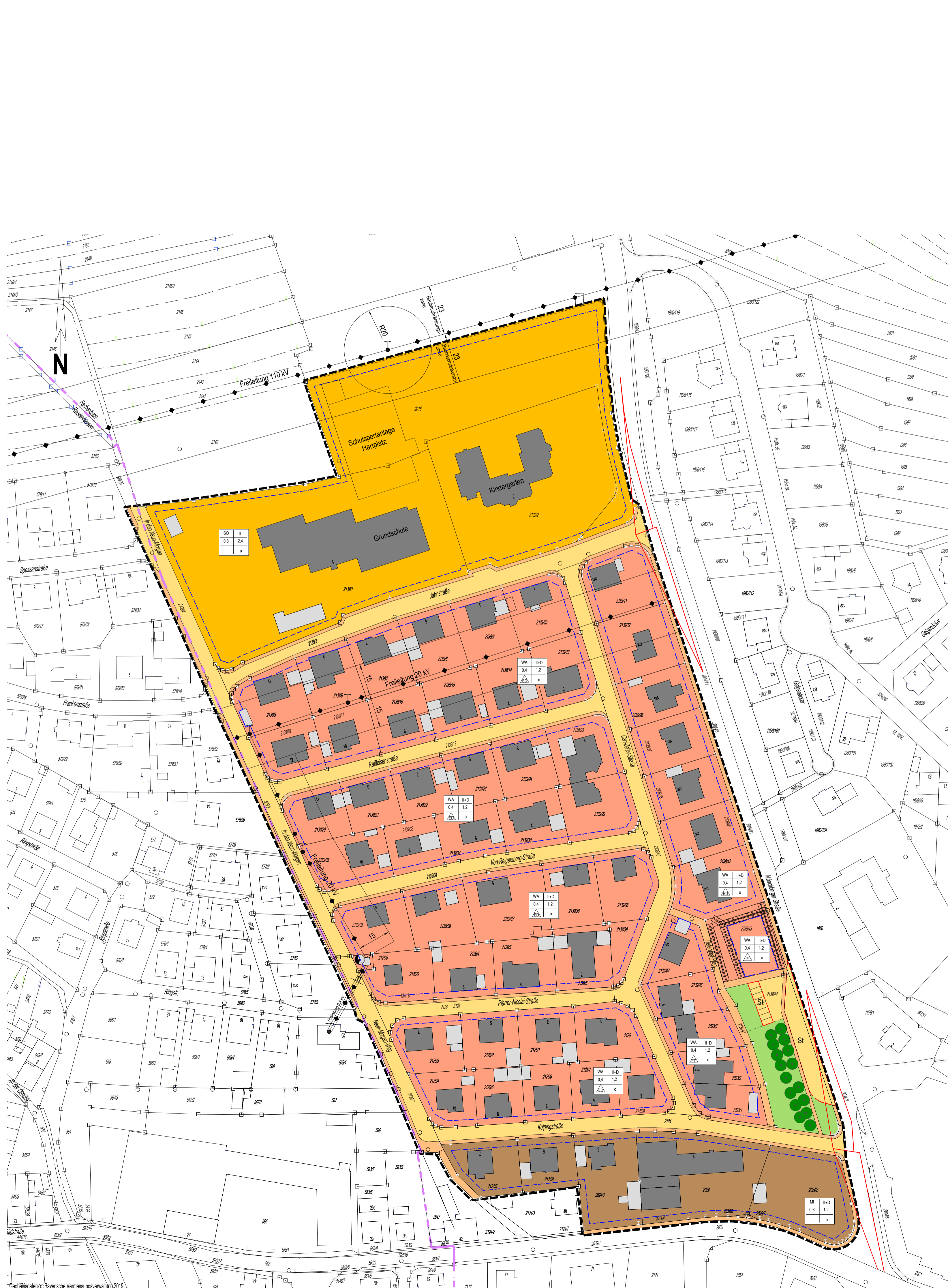
- Gemarkungsgrenze zwischen Fechenbach und Reistenhausen
- geplante Grundstücksgrenze
- Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist bei Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung i. V. m. den Technischen Regeln für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW) erlaubnispflichtig.
- Dach- und Fassadenbegrenzung für Gebäude wird empfohlen.
- Schalltechnischer Orientierungswert
Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:
Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A)
nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
Mischgebiet - MI - tags 60 dB(A)
nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-14), wurde zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Collenberg hat in der Sitzung vom 16.04./29.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans "Neun Morgen" beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Die Gemeinde Collenberg hat mit Beschluss vom die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Collenberg, den

Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt
Collenberg, den

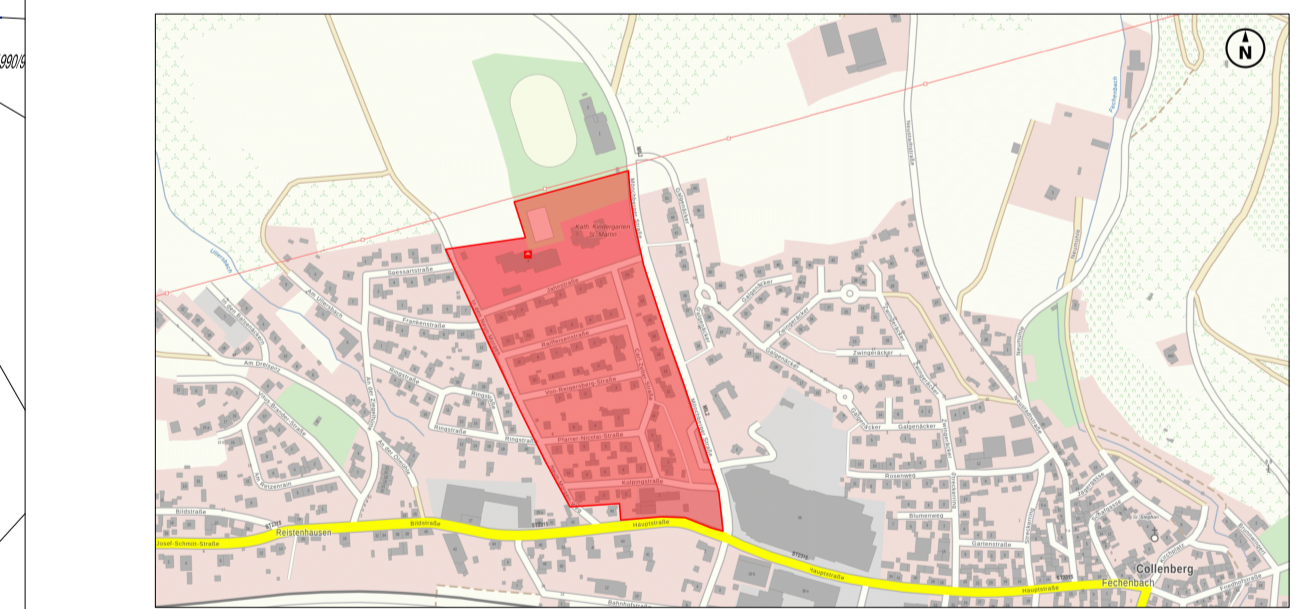
Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplansänderung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Die Bebauungsplansänderung 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 Bebauungsplansänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Collenberg, den

Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister



Übersichtsplan



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN NEUN MORGEN

M 1 : 1000

A	Rechtsgrundlagen, Verfahrensvermerke, Flurkarte, Sichtflächen, Freileitung, Art d. baulichen Nutzung	J.S.	22.08.19
Index	Festsetzungen, Hinweise, Leitungsrechte, Neugestaltung FINr. 213943, 213944, Zuordnungsfestsetzung	Name	Datum
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 093717067
E-MAIL: info@bemil.de

Datum: 21.02.2019
gezeichnet: Schmeller
geprüft: Eilbacher

Index: A