

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
Soweit in diesem Plan nicht anders vermerkt gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Neun Morgen" in der Fassung vom 12.01.1988.

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

WA	Algemeines Wohngebiet gem. § 9 BauNVO
MI	Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
SO	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
	Grundschule, Schulsportanlage, Kindergarten
	Der Sportplatz wird der immisionsschutzrechtlichen Schutzzone eines Mischgebietes zugeordnet.

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

WA - GZ 0,4	max. Grundflächenzahl
SO - GZ 0,8	max. Geschossflächenzahl
WA - GFZ 1,2	max. Geschossflächenzahl
MI - GFZ 1,2	
SO - GFZ 2,4	

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
 WAMI II + D  
 SO II  
 Wendehöhe (§ 18 BauNVO)  
 Wendehöhe ≤ 10,00 m - Schnittwaucht, Außenwände Wand/Oberelemente Dachstuhl  
 Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittellinie des Gebäudes

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

offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig)  
 abweichende Bauweise (Gebäudelängen über 50 m zulässig)

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig  
 Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche  
 Gehweg  
 Im Bereich der Schließflächen dürfen sich befindende Anlagen jeglicher Art (z.B. Einfriedungen, Beweiss, Aufsichtsbühnen, Stempel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

**5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)**

Trassenleitung

**6. Freileitungen mit Schutzstreifen**

Strommast/Freileitung mit Baubeschränkungszone  
 1. 0,4 kV Freileitung Baubeschränkungszone 1 m beidseits der Leitungsgasse  
 2. 20 kV Freileitung Baubeschränkungszone 15 m beidseits der Leitungsgasse  
 3. 110 kV Freileitung Baubeschränkungszone 23 m beidseits der Leitungsgasse  
 Hochspannungsleitung 110 kV

Im Umkreis von 20 m ab der Fundamentaußenkante 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 eingetragene Bebauung bzw. Bepflanzung möglich. Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterteilen einzuhalten:  
 Sport- und Spielplätze 8,00 m  
 Bäume 5,00 m  
 Zäune usw. 7,00 m  
 Gebäude 6,00 m  
 Bepflanzung 4,50 m

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Meschengrad, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und kleinere Zäune sind zu Boden. Baumarten innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

**7. Nebenanlagen und Stellplätze (Art. 47 BayGO und § 12, § 14 Bau NVO)**

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

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

Grünfläche öffentlich

**9. Nutzungsverordnungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 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 vor einer dazubehörenden 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. Arbeiter etc. sind von einer lernkundigen Person auf mögliche Wohnstätten zu untersuchen.  
 Die Maßnahmen durchführung ist durch geeignetes Fachpersonal (Ökologische Bauleitung) zu betreiben.

**Zonierungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB**  
 Die festgesetzten Ausweisungsbereiche sind nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB mit § 1a Abs. 3 BauGB diesen dem Ausgleich von Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erholung. Außenhalb des Planbereichs werden naturchutzrechtliche Entwicklungs- und Kompensationsmaßnahmen des Flurstücken Nr. 2421 und 2411 Gemarkung Fechenbach zugeordnet (siehe Naturschutzkarte der Gemarkung Fechenbach, 2.682 m², die im Bereich des Gebietsbereichs erfasst. Für die Ausgleichsmaßnahmen wird die gesamte Fläche von 13.000 m² in Anspruch genommen, da diese Fläche aus naturschutzrechtlicher Sicht bereits eine gute Vernetzung besitzt.

Flurstück 2420, 2421 und 2411 Gemarkung Fechenbach

**10. Weitere Festsetzungen**  
 Die Festsetzungen zu Ziffer 1 bis 10 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 12.01.1988 entfallen.

**11. Sonstige Planzeichen**

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

Die Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den Gebäudetypen, Dächern und Schritten entfallen.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 61 BayGO)**

Dachform  
 zulässig sind auch Pyramidenförmige, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer, Sattel- und Torneisdächer  
 sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge  
 Der Abstand der Gänge vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m.  
 Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig.  
 Übergiebel sind zulässig.

Dachgauben  
 0° bis 45°  
 strahlensmäßig ≤ 1,10 m, sonstige Grundstücksgrenzen nach BayGO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7

Dachneigung  
 zulässig sind auch Pyramidenförmige, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Torneisdächer  
 3,00 m  
 9,00 m

Stauraum  
 Hochstieles Garage

**III. Hinweise**

Gemarkungsgrenze zwischen Fechenbach und Reitelshausen  
 geplante Grundstücksgrenze  
 Anliegendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu versickern, sofern es die Bodenverhältnisse zulassen. Das Versickern von Regenwasser ist im Einzelfall nur bei der Berücksichtigung der Niederschlagswasserentlastung im Rahmen des Technischen Regens für das Entleeren von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW) erstattungsfähig.

Dach- und Fassadenbegrenzung für Gebäude wird empfohlen.  
 Nach DIN 18005 Teil 1 Sobelatt:  
 Allgemeines Wohngebiet - WA:  
 Mischgebiet - MI:  
 tags 55 dB(A)  
 nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)  
 tags 60 dB(A)  
 nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

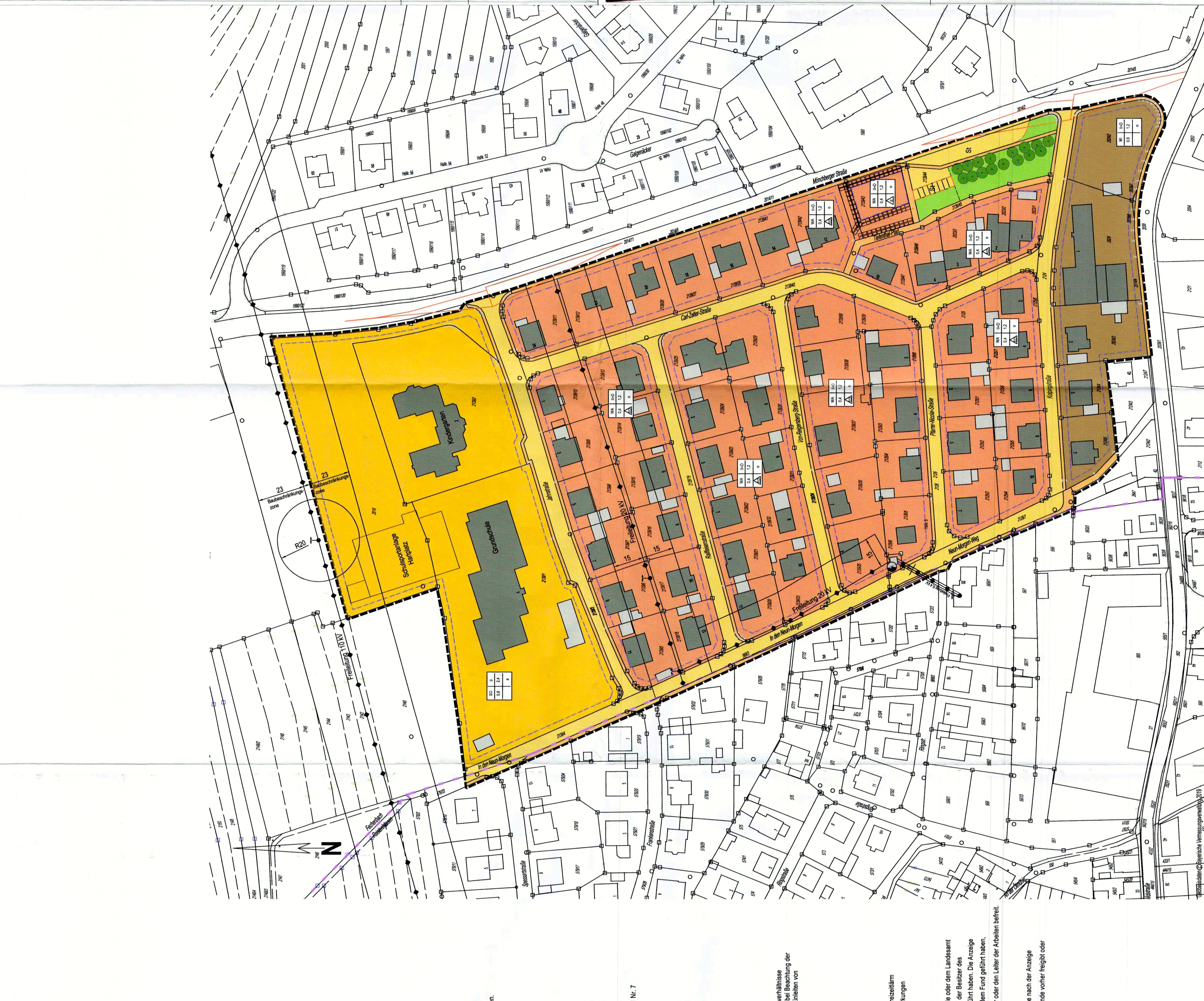
(Bei zwei angegebenen Nachweisen ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitaltern sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Art 8 Abs. 1 BayDSchG  
 Wir Bodenämter sind verpflichtet, dies der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaft für Denkmalsorge anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, eines der Verpflichteten betrifft 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 aufgeführten Gegenstände und der Fund sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn mit der Unteren Denkmalbehörde die Gegenstände vorher registriert oder die Fortsetzung der Arbeiten geplant ist.

**Nutzungsstufenabfolge**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----



**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Bauabstandsverordnung (BauAV) 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 2132-1-4), wurde zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 403).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980 (BGBl. 1991 I S. 85), wurde zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Gemeinde Collegenberg hat in der Sitzung vom 16.04./25.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung des Bebauungsplans "Neun Morgen" beschlossen.  
 Der Änderungsschluss wurde am 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 mit der Begründung und dem Umweltauswahl gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 ist öffentlich ausgestellt. Zu dem Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Collegenberg hat mit Beschluss vom 22.02.19 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Collegenberg, den 1. FEB. 2019

Mit/Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 30. Jan. 2019, Nr. 51-18045-19-4002-200-1  
 Miltenberg, 30. Jan. 2019  
 Landratsamt

Ausgeliefert Collegenberg, den 1. FEB. 2019  
 Krahl  
 Oberregierungsrat

Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister  
 Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 mit der Begründung und dem Umweltauswahl gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 ist öffentlich ausgestellt. Zu dem Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Collegenberg hat mit Beschluss vom 22.02.19 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Collegenberg, den 1. FEB. 2019

Mit/Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 30. Jan. 2019, Nr. 51-18045-19-4002-200-1  
 Miltenberg, 30. Jan. 2019  
 Landratsamt

Ausgeliefert Collegenberg, den 1. FEB. 2019  
 Krahl  
 Oberregierungsrat

Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister  
 Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 mit der Begründung und dem Umweltauswahl gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 ist öffentlich ausgestellt. Zu dem Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Collegenberg hat mit Beschluss vom 22.02.19 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Collegenberg, den 1. FEB. 2019

Mit/Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 30. Jan. 2019, Nr. 51-18045-19-4002-200-1  
 Miltenberg, 30. Jan. 2019  
 Landratsamt

Ausgeliefert Collegenberg, den 1. FEB. 2019  
 Krahl  
 Oberregierungsrat

Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister  
 Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 mit der Begründung und dem Umweltauswahl gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 ist öffentlich ausgestellt. Zu dem Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Collegenberg hat mit Beschluss vom 22.02.19 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Collegenberg, den 1. FEB. 2019

Mit/Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 30. Jan. 2019, Nr. 51-18045-19-4002-200-1  
 Miltenberg, 30. Jan. 2019  
 Landratsamt

Ausgeliefert Collegenberg, den 1. FEB. 2019  
 Krahl  
 Oberregierungsrat

Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister  
 Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 08.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 hat in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 stattgefunden.

Der Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 mit der Begründung und dem Umweltauswahl gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 ist öffentlich ausgestellt. Zu dem Änderungsschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.02.2019 bis 21.02.2019 beteiligt.

Die Gemeinde Collegenberg hat mit Beschluss vom 22.02.19 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.02.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Collegenberg, den 1. FEB. 2019

Mit/Ohne Auflagen genehmigt gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Bescheid vom 30. Jan. 2019, Nr. 51-18045-19-4002-200-1  
 Miltenberg, 30. Jan. 2019  
 Landratsamt

Ausgeliefert Collegenberg, den 1. FEB. 2019  
 Krahl  
 Oberregierungsrat

Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister  
 Karl-Josef Ulrich, 1. Bürgermeister

**GEMEINDE COLLEGENBERG**  
**ORTSTEIL FECHENBACH**  
**LANDKREIS MILTENBERG**



**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**NEUN MORGEN**

M 1 : 1000

B	Textliche Festsetzung	N.B.	25.11.19
A	Rechtsgrundlagen, Vertriebsvermerke, Flurnamen, Schiffsamen, Freileitung, Art 4. baulichen Nutzung	J.S.	22.09.19
L	Index, Änderungen, Eintragung		

INGENIEURBÜRO  
 BERND EILBÄCHER  
 BISCHOFFSTRASSE 62  
 63857 MILTENBERG  
 TEL.: 0637/7087  
 E-MAIL: info@bermi.de

Datum: 21.02.2019  
 gezeichnet: Schmeier  
 geprüft: Eilbacher

Index: B