

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit in diesem Plan nicht anders vermerkt gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ziegeläcker" in der Fassung vom 21.06.1966.

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Table with 2 columns: Parameter (GRZ, GFZ, etc.) and Value/Description.

Nutzungsschablone

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung and Zahl der Vollgeschosse.

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² entfällt.

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

- o offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig)
Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
geplante Straßenverkehrsfläche
Gehweg
landwirtschaftlicher Weg
Im Bereich der Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrhahnoberkante nicht überschreiten.

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

- Grünfläche öffentlich

6. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Ziffer 1 bis 6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 21.06.1966 entfallen.

- Vor Maßnahmenbeginn ist jegliche vom Vorhaben betroffene Baustruktur bezüglich eines möglichen Vorkommens europarechtlich geschützter Vogelarten (Gebäudebrüter) sowie Fledermäuse hin zu überprüfen.
Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

7. Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich

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

II. Nachrichtliche Übernahme

Freileitungen mit Schutzstreifen

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

Hochspannungsleitung 110 kV

Im Umkreis von 20 m ab der Fundamentaufenkante 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:

Table with 4 columns: Category (Sport- und Spielplätze, etc.) and Values (8,00 m, 5,00 m, etc.).

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 Bayerwerk Netz GmbH vorzulegen.

III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

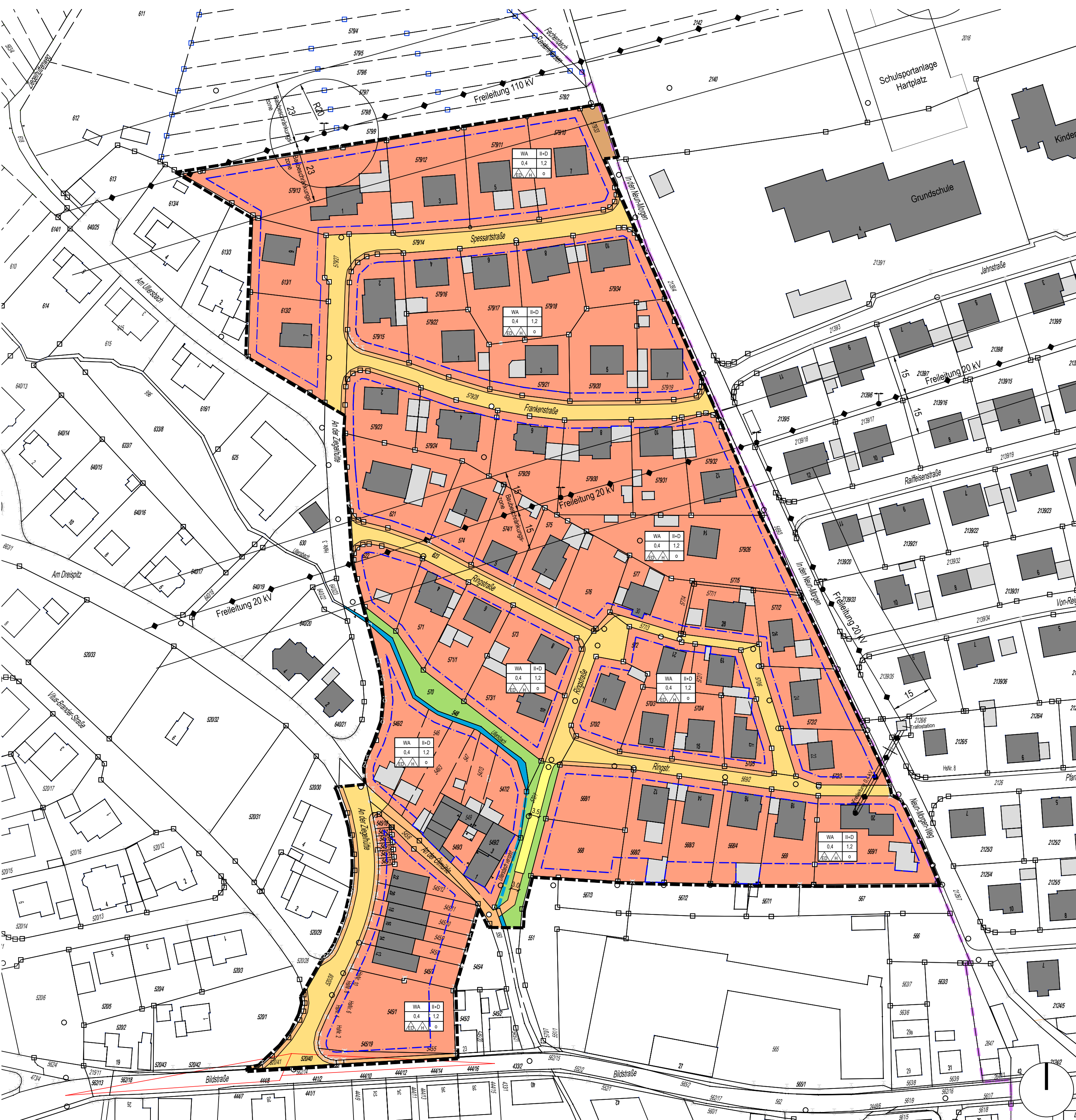
- Dachgauben sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge. Der Abstand der Gaube vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m. Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig. Blindgauben sind nicht zulässig. Quergiebel sind zulässig.
Dachneigung 0° bis 45°
Einfriedungen straßenseitig ≤ 1,10 m, sonstige Grundstücksgrenzen nach BayBO Art. 57 Abs. 1 Nr. 7

Garagen und Nebengebäude

- Stauraum 3,00 m
Höchsttiefe Garage 9,00 m

IV. Hinweise

- Gemarkungsgrenze zwischen Fechenbach und Reistenhausen
Ullersbach offen
Ullersbach verortet
Sonstiges Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen 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)
Bodendenkmäler Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Gründächer Um den Oberflächenwasserückhalt und den örtlichen Wärmeausgleich im Siedlungsraum zu fördern, wird empfohlen, die Dachflächen mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.
Wasserversorgung, Grundwasserschutz Grundwasser darf durch Bauarbeiten nicht verschmutzt werden; es sind keine grundwasserschädlichen Nutzungen zulässig. Stelplätze, Zufahrten und Wege sind im Fall einer Neuanlage oder erneuten Versiegelung versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.



RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
2. BauNutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
6. Planzonenverordnung (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).

VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat Coltenberg hat in der Sitzung vom ..... die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ziegeläcker" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 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 ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... 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 22.09.2020 hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung 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 Coltenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Coltenberg, den .....

Andreas Freiburg, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt: Gemeinde Coltenberg, den .....

Andreas Freiburg, 1. Bürgermeister

Die Erteilung der Bebauungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

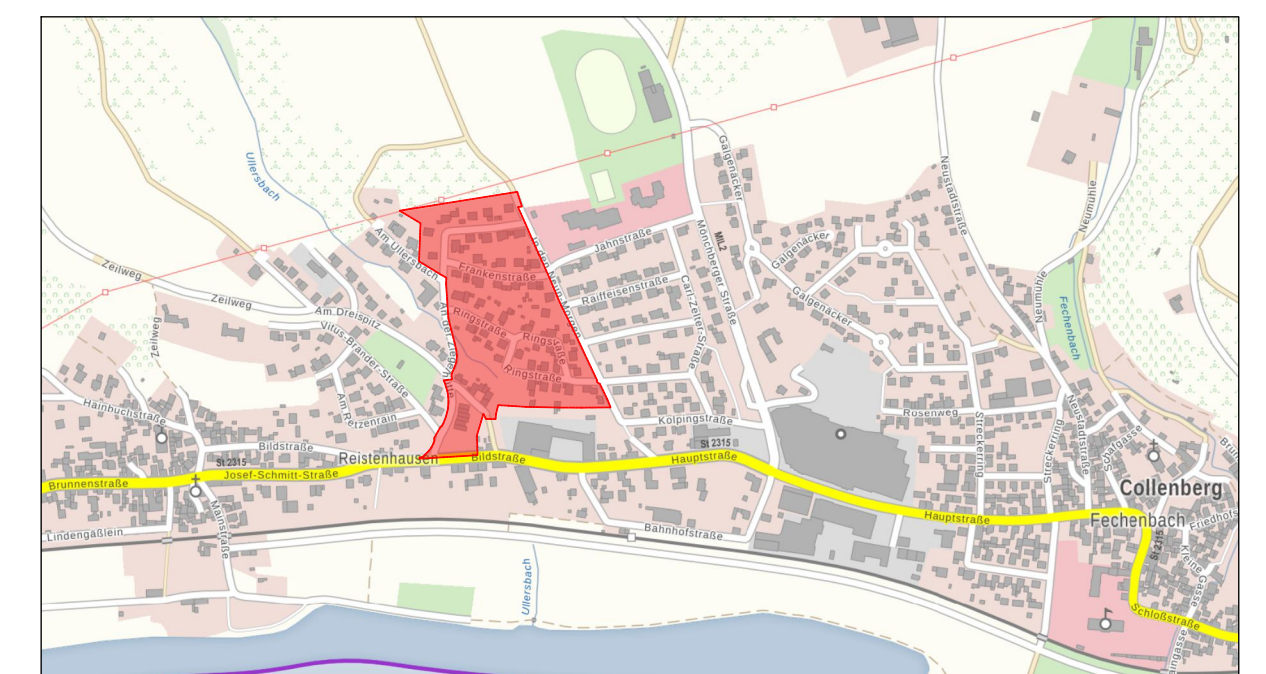
Gemeinde Coltenberg, den .....

Andreas Freiburg, 1. Bürgermeister



GEMEINDE COLLENBERG
ORTSTEIL REISTENHAUSEN
LANDKREIS MILTENBERG

Übersichtsplan



Gebäudedaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
ZIEGELÄCKER

M 1 : 1000

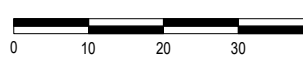


Table with 2 columns: Index and Name/Datum.

INGENIEURBÜRO
BERND EILBACHER
BISCHOFFSTRASSE 62
63897 MILTENBERG
TEL.: 09371/7066-67
E-MAIL: info@ibemil.de

Datum: 22.09.2020
gezeichnet: Arslan
geprüft: Eilbacher

Index: A