



Teil A Zeichnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4, 6 und 8 BauNVO)	20kV-Mittelspannungsfreileitung der BayernwerkNetz GmbH mit Baubeschränkungszone beiderseits der Leitungssachse von 7,0 m.	12. Kanaldeckelhöhen
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	21. Mischwasserkanal DN 400	13. Nachrichtliche Übernahmen
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	22. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Überschwemmungsgebiet des Mains, HQ 100
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	23. Öffentliche Grünflächen	Überschwemmungsgebiet des Mains, HQ extrem
SO Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)	24. Friedhof	Bodendenkmal Nr. 6-6222-0009
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO)	25. Park	Biotop Nr. 6222-1068-001 und 006
WH Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	26. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	30m-Bereich Baumfallgrenze
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	27. Fechenbach	
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	28. Geh- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)	29. Geh- und Leitungsrechte	
a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)	30. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Baugrenzen (§ 23 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
Flächen mit Einschränkungen	31. Sonstiges	
Einzel- und Doppelhäuser	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)	
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Öffentliche Verkehrsfläche	Nutzungs-schablone, beispielhaft	
Öffentlicher Gehweg	WA o Allgemeines Wohngebiet Bauweise, hier offen	
Landwirtschaftlicher Weg	0,4 Grundflächenzahl, hier 0,4 Nur Einzel- oder Doppelhäuser	
Öffentlicher Parkplatz	WH 7,50 m Wandhöhe, hier 7,50 m	
Freizuhaltende Sichtflächen	DN 0° - 45° Dachneigung, hier 0° bis 45°	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Anbauverbotszone		
Anbaubeschränkungszone		
OD-Grenze		
6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)		
Trafostation		

vorhandene Gebäude
geplante Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummer, hier 131

Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht zugelassen. Sie werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.4 Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel wird die Verkaufsfläche auf 1.100 m² begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 - 3 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Wandhöhen
Die Wandhöhe wird wie folgt festgesetzt:
WA 1 und 2 7,50 m,
MI 1 und 2 7,50 m,
MI 3 und 4 9,00 m,
GE 9,00 m.

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand bzw. der Attika.

Bezugspunkte
Die Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:
WA 1, MI 1 und 4 sowie GE:
Oberkante Gehweg/Straße an der Straßenbegrenzungslinie vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes.
WA 2 sowie MI 2 und 3:
Oberkante natürliches Gelände bergseits vor der Mittelachse des betroffenen Gebäudes.

Für das Grundstück Fl. Nr. 282/192 ist der Bezugspunkt Oberkante des Ausbaues des Erschließungsschusses.

2.1.2 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:
WA 1 und 2 0,4,
MI 1 und 2 0,4,
MI 3 und 4 0,6,
GE 0,8.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 3 BauNVO)

3.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete und die Gewerbegebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.

3.2 Verfahrensfreie Bauvorhaben bis 25 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Davon ausgenommen sind die Flächen mit Einschränkungen entlang des Fechenbach (siehe Ziffer 6).

3.3 Hausformen (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

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

4.1 Freizuhaltende Sichtflächen
Innerhalb von Sichtflächen dürfen sich behindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufsichtungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Entlang der St 2315 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Im Hochwasserabflussbereich des Fechenbach sind innerhalb der Fläche mit Einschränkungen abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen auf einer Breite von mindestens 4,0 m unzulässig.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

6.1 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1.1 Flächen zum Anpflanzen
Die Flächen 1 sind mit einheimischen Laubbäumen (Abstand 10,0 m) und Sträuchern (1,5 m²/Strauch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf durch eine Zufahrt auf einer Breite von maximal 10,0 m einmal unterbrochen werden.
Die Flächen 2 sind mit einheimischen Laubbäumen (Abstand 15,0 m) und Sträuchern (1,5 m²/Strauch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume entlang der Staatsstraße sind mindestens 7,0 m hinter den Fahrbahnrand zurückzusetzen.

6.1.2 Hausgärten, Vorgärten
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen pro 200 m² Grundstück ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.1.3 Regelungen zum Niederschlagswasser
Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine Versickerung gewährleistet ist, sofern keine Belange des Grundwasserschutzes dagegen sprechen.

6.3 Artenschutz
Für folgende Grundstücke gilt folgendes:
6.3.1 Vermeidungsmaßnahmen
• **V 1, betrifft Fl. Nrn. 1792/20, 282/186 und 282/191**
Die Rodung der Gehölze muss zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen. Für die Parzelle Fl. Nr. 282/191 gilt diese Maßnahme nur, falls Gehölze mit natürlichen Höhenstrukturen überplant werden und nicht erhalten werden können. Falls diese überplant werden, sind artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen auf dem Grundstück anzubringen.

Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verloren natürlichen Inventar zu wählen und auf dem Grundstück anzubringen. Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

• **V 2, betrifft Fl. Nrn. 1792/26, 1792/20 und 282/186**
Die Baufeldreifeinmischung muss zwischen dem 01. September und 28. Februar erfolgen.

• **V 3 und V 4, betrifft Fl. Nrn. 1792/20, 282/195 und 282/191**
Die Fällung von potenziellen Habitatbäumen muss außerhalb der Fortpflanzungszeit sowie außerhalb der Winterruhe, im Idealfall innerhalb des Monats Oktober, erfolgen. Kann der Oktobertermin nicht realisiert werden, so können spätere Rodungstermine dann artenschutzfachlich vertreten werden, wenn potenzielle Quartierstrukturen (nach erfolgter Kontrolle) im Oktober verschlossen werden.
Auch innerhalb des Monats Oktober sowie zu späteren, eventuell notwendig werdenden Zeiträumen, können die potenziellen Quartiere am Tag durch Fledermäuse besetzt sein. Daher sind alle potenziellen Quartierstrukturen vor Fällung des Baumes mittels eines Endoskops (Ökologische Baubegleitung) auf Besatz hin zu prüfen sowie bei Nichtbesatz zu verschließen (bzw. mittels Bauschaum). Sollten Fledermäuse nachgewiesen werden, ist die entsprechende Quartieröffnung zu markieren; der tatsächliche Verschluss muss dann nachts zwischen 0:00 Uhr und 03:00 Uhr durchgeführt werden. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.

• **V 5, betrifft Fl. Nr. 282/186**
Zum Schutz von Reptilien ist auf dem nördlich angrenzenden Bereich ein Reptilienschutzzaun zu errichten. So kann gewährleistet werden, dass während der Bepflanzung keine Reptilien von Norden auf das Grundstück vordringen und zu Schäden kommen oder getötet werden.
Eine Bepflanzung kann erfolgen, wenn jegliche Eingriffe, welche die potenziellen Habitatstrukturen der Haselmaus zerstören, vermieden werden. Dies umfasst ausdrücklich auch, dass kein Rückschnitt der Gehölze erfolgt. Sollen die Strukturen mit Habitatpotential für die Haselmaus überplant werden, müssen mehrfache Begehungen im Aktivitätszeitraum der Haselmaus (Anfang Mai bis Ende Oktober) ein Vorkommen in diesem Bereich ausschließen.

6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

• **A 1, betrifft Fl. Nr. 1792/20**
Falls Gehölze mit natürlichen Höhlenstrukturen überplant werden und nicht erhalten werden können, sind artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen. Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verloren natürlichen Inventar zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkungsbereich des Plangebietes anzubringen (Ökologische Baubegleitung).

• **A 2, betrifft Fl. Nr. 1792/20**
Für jeglichen Verlust von bestehenden Gehölzstrukturen bei Überplanung wird die Anlage von Ersatzpflanzungen notwendigkeit beziehen. Art und Umfang der Ersatzpflanzungen wird durch den Umfang des faktischen Verlustes, sprich dem Ausmaß an Gehölzfällungen bedingt. Daher ist das notwendige Ausmaß an Neuanpflanzungen nach Bekanntwerden der Detailplanung mit der UNB abzustimmen. Entscheidender Aspekt ist, dass sich die geplante Neuanlage im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden. Als Einwirkungsbereich gelten in diesem Zusammenhang jene Bereiche, die im Aktionsradius der betroffenen Arten (hier Vögel) geplant werden.

• **A 3, betrifft Fl. Nrn. 282/195 und 282/191**
Zum Ausgleich des Verlustes potenziell genutzter, hochwertiger Quartierstrukturen wird die Anbringung von zwei Fledermauskästen an Strukturen in bzw. im Einwirkungsbereich des Grundstückes gefordert. Die Ersatzquartiere müssen vor dem Fällen des ersten potenziellen Quartierbaumes im Einwirkungsbereich des Plangebietes angebracht werden.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Bei Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet zwischen der St 2315 und „In den Herrmäckern“ sind schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Fassadenseite anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftungs-einrichtungen auszustatten.

8. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8.1.1 Für die Fl. Nrn. 282/198, 282/193 und 282/192 werden ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

8.1.2 Für die Fl. Nrn. 282/198 und 282/193 werden Leitungsrechte zugunsten der Hinterleger festgesetzt.

9. Sonstiges
In den Gebieten westlich der Paul-Hohe-Straße wird die maximale Höhe von Stützmauern an der Grundstücksgrenze mit 1,0 m festgesetzt.
Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1 : 1,5 auszubilden.

Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

1. Dachgestaltung
1.1 Dachform und Dachneigung
1.1.1 Dachform
Es sind alle Dachformen zulässig.
1.1.2 Nur Doppelhäuser: Doppelhäuser sind in ihrer Dachneigung gleich auszuführen. Die Wandhöhe darf maximal um 0,50 m voneinander abweichen.
Als Dachform darf das Satteldach mit einer Mindestneigung von 30° vorgeschrieben. Bei einem gemeinsamen Bauantrag können auch abweichende Dachneigungen zugelassen werden.

1.1.3 Dachneigung Die Dachneigung wird wie folgt festgesetzt:
WA 1 und 2 sowie MI 1 und 2 0° bis 45°,
MI 3 und 4 sowie GE 0° bis 25°.

2. Dachaufbauten
2.1. Zwerchhäuser und quergestellte Giebel
Die Breite von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln darf oberhalb des 1. Obergeschosses maximal ein Drittel der Fassadenbreite aufweisen.
2.2 Dachgauben
Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Je Einzelhaus ist nur eine Dachgauben zulässig. Die Breite von Dachgauben darf oberhalb des 1. Obergeschosses insgesamt maximal die Hälfte der Dachbreite aufweisen.

9. Sonstiges
Der Bebauungsplan „Fechenbach Ost - Neuaufstellung“ ersetzt die Bebauungspläne „Fechenbach Ost“ und „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ vollständig.

10. Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024“.

3. Abstandsflächen
In WA 1 sowie im MI 1 und 4 darf die rückwärtige Garagenwand 4,0 m über Oberkante natürlichem Gelände ausgebildet werden.
Ansonsten richten sich die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

4. Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen zur Straße wird mit 1,10 m über Oberkante Straße/Gehweg und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze mit 2,0 m über Oberkante natürliches Gelände begrenzt.
Zur St 2315 müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 8,0 m zum Fahrbahnrand einhalten.

Teil D Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege (Art. 7 bis 9 BayDSchG)

1.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals sowie dessen unmittelbarer Umgebung (benachbarte Grundstücke) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

1.2 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich 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.

1.3 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.

1.4 Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind nach Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoff-belastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn zu eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organischer Auffälligkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

3. Bodenschutz
Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).

Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§§ KRWG) Boden- ausbaut zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§§ 6 - 8 BBodSchV, ErsatzbaustoffV sowie DepV) maßgeblich und die Annahmekriterien eines Abnehmers zu berücksichtigen.

4. Artenschutz
Die folgenden Fledermauskästen werden empfohlen: 2x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar)

5. Oberflächenwasser/Schichtenwasser
5.1 Aufgrund der Hanglage des Planungsbereiches ist insbesondere bei Starkniederschlägen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.
Gegen das eventuell stollen- und zeitweilig zu erwartende Schichtwasser sind bei den einzelnen Bauvorhaben entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die anfallenden Wasser gesondert abzuliefern.

5.2 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6. Hochwasserschutz im Einflussbereich des Fechenbach
6.1 Bei Hochwasserereignissen des Fechenbachs muss mit Überflutung des Geländes gerechnet werden.
6.2 Im Talgrund des Fechenbach ist mit einem erhöhtem Grundwasserspiegel zu rechnen.

7. St 2315
7.1 Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.
7.2 Innerhalb der Baubeschränkungszone ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen nach StVO sind in der Verantwortung der Straßenverkehrsbehörde in ihrer Wirkung auf den Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft zu bewerten (Plyone etc.).
7.3 Oberflächenwasser darf dem Straßengraben der Staatsstraße ST 2315 nicht zugeleitet werden.

8. Waldabstand
8.1 Da innerhalb des 30 m-Bereichs Risiken durch umstürzende Bäume bestehen, sollte die Hochbauplanung darauf abgestellt werden.
8.2 Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen besteht gem. Art. 17 I Nr. 1 und 2 BayWaldG auf den Grundstücken mit den Fl. Nrn. 1792/7, 282/195, 282/196 und 282/186 eine Erlaubnisprüfung für offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze).

Teil E Rechtsgrundlagen
Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), der Bauutzungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I. Nr. 176), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) sowie der Planzonenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I. S. 189).

Verfahrensvermerk
Der Bebauungsplan ist durch Beschluss des Gemeinderates vom 18.11.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt und am ____2025 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Aufgrund der Größe des Geltungsbereichs ist eine „Vorbereitung des Einzelfalls“ nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 erforderlich geworden. Zum Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 20.02.2025 wurden die die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls in der Zeit vom 29.04.2025 bis einschließlich 15.05.2025 beteiligt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2026 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 04.05.2026 bis 05.06.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer 5, Kirchplatz 2, 97903 Collenberg, während folgender Zeiten: Montag - Mittwoch und Freitag von 8.30-12.00 Uhr sowie Donnerstag von 14.00-18.00 Uhr bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Fassung vom 15.02.2026 wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 29.05.2026 bis einschließlich 13.07.2026 erneut öffentlich ausgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Collenberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ____2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom ____2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Collenberg, ____2026
Andreas Freiburg
Erster Bürgermeister

Ausgewirdigt: Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom ____2026 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ____2026 identisch ist.

Gemeinde Collenberg, ____2026
Andreas Freiburg
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde im Amtsblatt vom ____2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

GEMEINDE COLLENBERG
LANDKREIS MILTENBERG

Neuaufstellung des Bebauungsplans
"Fechenbach Ost" ENTWURF 2

Datum: 15.06.2026 M 1:1.000

PLANER FM

STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de