

Gemeinde Collenberg



Neuaufstellung des Bebauungsplans

„Fechenbach Ost“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 15. Juni 2026



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

Gliederung

Anlass

1. Bestand und Planung

- 1.1 Bestand
- 1.2 Planung

2. Verfahren

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

4. Übergeordnete Planungen/Planungsrechtliche Situation

- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Bebauungspläne

5. Weitere Fachplanungen, Gutachten und sonstiges

- 5.1 Artenschutz
- 5.2 Immissionsschutz
- 5.3 Bodendenkmalpflege
- 5.4 Überschwemmungsgebiete

6. Verkehr

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Trink- und Löschwasser
- 7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.3 sonstige Versorgungsleitungen

8. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 8.1 Art der baulichen Nutzung
- 8.2 Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Bauweise
- 8.4 Öffentlich Grünflächen
- 8.5 Wasserflächen
- 8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 8.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 8.8 Geländeveränderungen
- 8.9 Dächer
- 8.10 Dachaufbauten
- 8.11 Abstandsflächen
- 8.12 Einfriedungen

9. Flächenbilanz

10. Anlagen

- 10.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Anlass

Die Bauleitpläne „Fechenbach Ost“ und „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ wurden 1989 rechtskräftig. Seitdem hat sich das Mischgebiet (westlicher Abschnitt) sukzessive zu einem Wohngebiet entwickelt. Um dem Gebietscharakter zu entsprechen, müssten die verbleibenden Grundstücke gewerblich genutzt werden. Hierfür besteht jedoch keine Nachfrage und wird auch zukünftig nicht mehr gesehen. Insbesondere auch, weil durch die bestehende Wohnbebauung in der Nachbarschaft immissionschutzrechtliche Einschränkungen bestehen.



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Im östlichen Teilbereich konnten mehrere Grundstücke nicht entwickelt werden und liegen seitdem brach. Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern und die unbebauten Grundstücke entwickeln zu können, plant die Gemeinde Teilflächen des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet zurückzustufen.

Des Weiteren hat die Gemeinde Collenberg festgestellt, dass größere Teilabschnitte der geplanten Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt werden und möchte die frei werdenden Flächen als Baugrundstücke entwickeln.

Aus den oben genannten Gründen hat der Gemeinderat am 18.11.2024 beschlossen, die Bebauungspläne „Fechenbach Ost“ und „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ durch die Neuaufstellung des Bauleitplans „Fechenbach Ost“ zu ersetzen.

1. Bestand und Planung

1.1 Bestand

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Collenberg und ist verkehrlich über die Paul-Hohe-Straße und die Friedhofstraße erreichbar.

Das Areal gliedert sich in zwei unterschiedlich Teilabschnitte. Im westliche Bereich überwiegen freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sowie der Friedhof, im östlichen Bereich prägen Gewerbehallen und der Netto-Markt das Gebiet.

Neuaufstellung des Bebauungsplans „Fechenbach Ost“



Steinmetzstraße



Netto-Markt



Friedhofstraße Richtung Altort



Fechenbach



Blick von der Friedhofskapelle über das Plangebiet

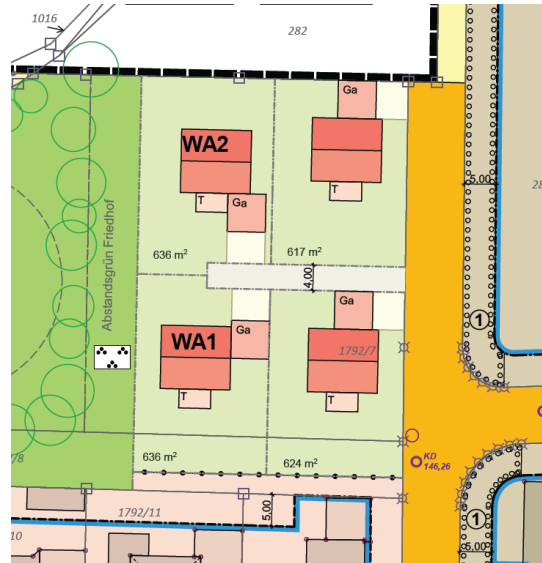
Das Gelände verläuft in Ost-West-Richtung nahezu eben. Von Norden nach Süden fällt es um ca. 5,3% (In den Herrngärten) bzw. ca. 9,5% (Paul-Hohe-Straße), und ermöglicht dadurch attraktive Blicke in die freie Landschaft.

1.2 Planung

Auf dem nicht mehr benötigten Friedhofsgelände wird ein kleines Wohnquartier für vier freistehende Ein- oder Zweifamilienwohnhäuser entwickelt. Dieses wird durch einen kleinen Stich von der Paul-Hohe-Straße erschlossen.

Die Gebäude werden terrassiert angeordnet. Jeweils zwei Wohnhäuser liegen auf einer Höhe. Die Anordnung ermöglicht die Ausrichtung der Terrassen nach Süden und der Höhenunterschied der drei „Pärchen“ von ca. 2,0 m zueinander den Blick in die Ferne.

Zum Schutz der Friedhofsruhe wird zwischen dem bestehenden Friedhof und der geplanten Wohnbebauung ein ca. 8,0 m breiter öffentlicher Grünstreifen angeordnet.



Gestaltungsplan vom 30.10.2024, unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Verfahren

Für das Areal soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der auf Grund seiner Lage und der Wiedernutzbarmachung von Flächen als Bebauungsplan der Innenentwicklung anzusehen ist. Neben der Rückstufung unbebauter Grundstücke zu einer attraktiveren Gebietscharakteristik wird zur Beurteilung, ob das beschleunigte Verfahren angewendet werden darf, auch die Gesamtgröße herangezogen. Die Größe des gesamten Plangebietes beträgt ca. 79.054 m². Auf das Nettobauland entfallen 57.448 m².

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,4 für die Allgemeinen Wohngebiete, einer GRZ von 0,4 bzw. 0,6 für die Mischgebiete und einer GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete beträgt die überbaubare Fläche ca. 33.320 m².

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Die überbaubare Fläche überschreitet die Obergrenze von 20.000 m². Somit wird eine Einzelprüfung erforderlich.

Einzelprüfung

Das Gebiet ist überwiegend bebaut. Es besteht nur noch auf fünf Anwesen die Möglichkeit einer zusätzlichen Neubebauung.

Auf diesen Anwesen können ca. 11.530 m² Nutzfläche entwickelt werden. Hiervon entfallen auf die nicht mehr benötigte Friedhofserweiterungsfläche und den Spielplatz 1.272 m². Für die drei anderen Grundstücke bestand schon auf der Grundlage der alten Bebauungspläne „Fechenbach Ost“ und „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ Planungsrecht für ca. 5.208 m².

Mit diesem Bebauungsplan werden die Nutzungsarten in einzelnen Teilbereichen zurückgestuft (Mischgebiet zu Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet zu Mischgebiet), um auf den ungenutzten Grundstücken weiteren dringend benötigten Wohnraum entwickeln zu können.

Die Grundflächenzahl wird in den Gebieten MI 3 und 4 von 0,8 auf 0,6 abgesenkt. Ansonsten wird die GRZ beibehalten.

Die Wandhöhe wird westlich der Paul-Hohe-Straße um einen Meter angehoben, da das bisherige Maß nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. In den anderen Gebieten wird die Höhe beibehalten.

Mit der Umwandlung der Gebietsarten und dem Absenken der überbaubaren Fläche wird sichergestellt, dass mit diesem Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst werden. Die Belange der Bodendenkmalpflege, des Hochwasser-, des Immissions- sowie des Artenschutzes werden im Bauleitplan berücksichtigt. Trotz der Planänderungen werden auch die nachbarlichen Abhängigkeiten beachtet.

Auch die Bewertung der artenschutzfachlichen Potentialanalyse hat ergeben, dass durch die Bebauungsplanänderung keine Verbotstatbestände ausgelöst werden (siehe Kapitel 5.1).

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Überschreitung der Obergrenze von 20.000 m² im Wesentlichen nur dadurch entsteht, weil die Bebauungspläne „Fechenbach Ost“ und „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ zum besseren Verständnis zusammengeführt wurden.

Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet. Bei Anwendung dieses Verfahrens gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist insofern entbehrlich.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am östlichen Ortsrand von Collenberg in der Gemarkung Fechenbach. Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 105/2, 122, 124, 125, 126, 131, 282/32, 282/186, 282/187, 282/188, 282/189, 282/190, 282/191, 282/192, 282/193, 282/194, 282/195, 282/196, 282/197, 282/198, 282/199, 283/3, 283/4, 283/5, 1790, 1791, 1792, 1792/2, 1792/3, 1792/4, 1792/5, 1792/6, 1792/7, 1792/8, 1792/9, 1792/10, 1792/11, 1792/12, 1792/13, 1792/14, 1792/15, 1792/16, 1792/17, 1792/18, 1792/19, 1792/20, 1792/21, 1792/22, 1792/23, 1792/24, 1792/26, 1792/27 und 1792/29 (alle jeweils vollständig) und Fl. Nrn. 105, 121, 207/2, 207/4, 286, 1016, 1195, 1701, 1792/1 und 1798 (alle jeweils teilweise).

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 79.054 m².

4. Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das östliche Teilgebiet als gewerbliche Fläche dar. Die südliche Teilfläche des westlichen Teilgebietes ist als gemischte Baufläche gekennzeichnet und das nördliche Areal als Grünfläche.

Zum südlichen Rand wird eine Eingrünung mit einer zweireihigen Baumreihe empfohlen. In Nord-Süd-Richtung überquert eine 0,4 kV-Freileitung das Gebiet.

Danach wird der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB entsprechend den zurückgestuften Bauflächen im Bebauungsplan berichtigt.

Neuaufstellung des Bebauungsplans „Fechenbach Ost“

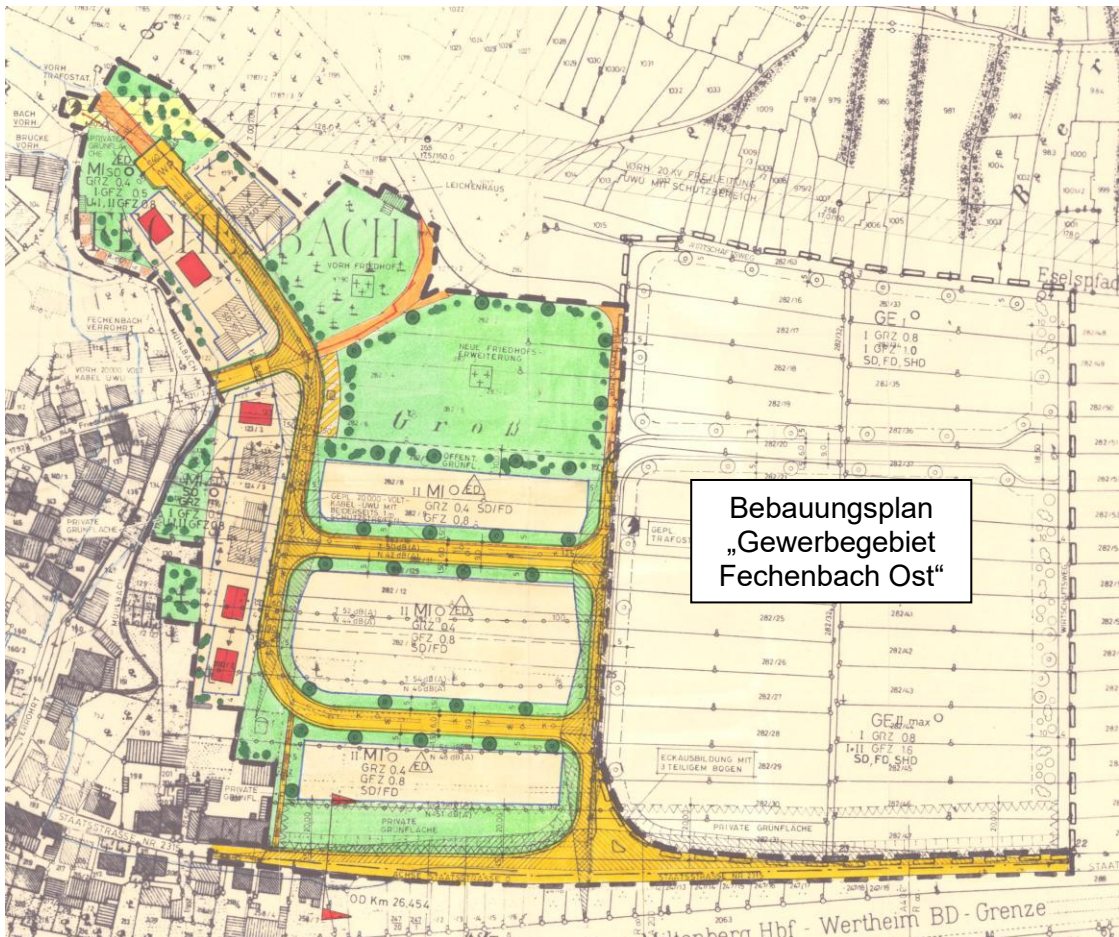


Auszüge aus dem aktuellen Flächennutzungsplan und der berichtigten Fassung, Pläne unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Bebauungspläne

Im Plangebiet bestehen aktuell zwei rechtsverbindliche Bebauungspläne.

4.2.1 Bebauungsplan „Fechenbach Ost“ rechtsverbindlich seit dem 12.07.1989



Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

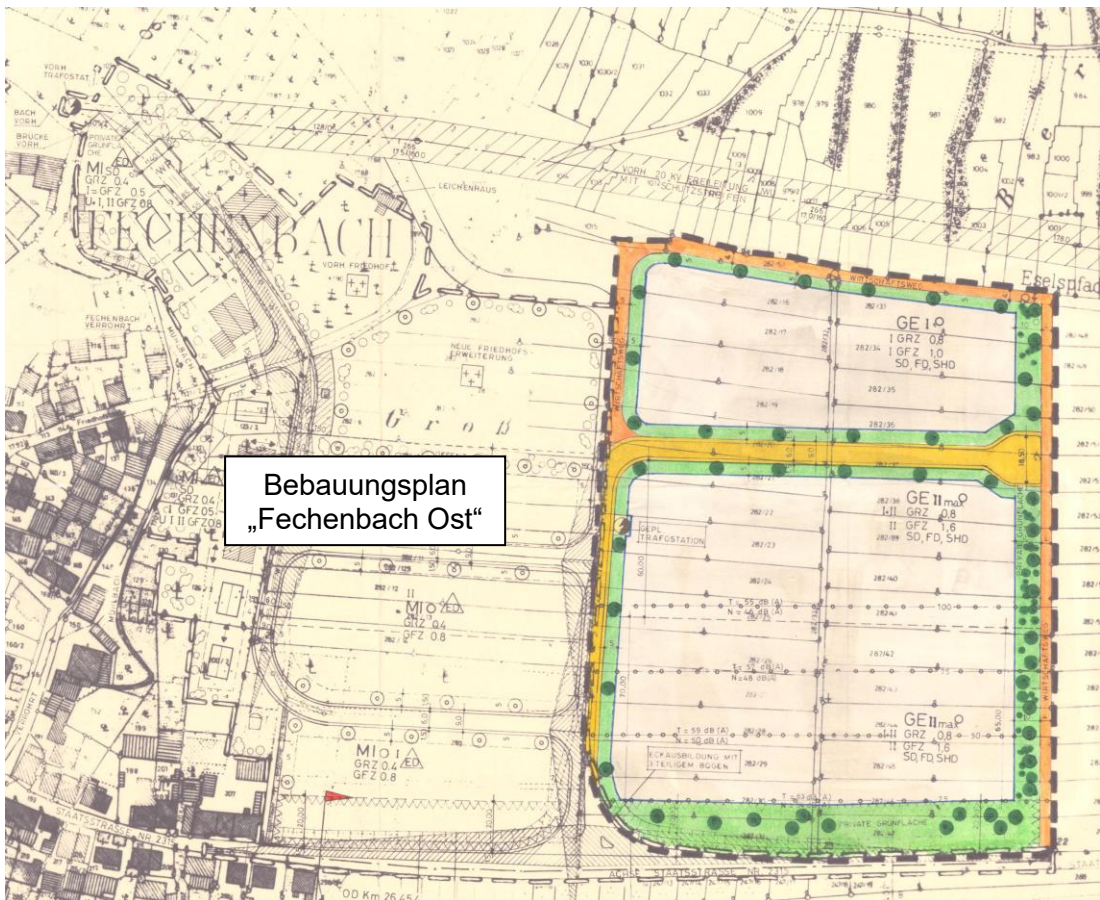
Das Baugebiet erstreckt sich nördlich, westlich und südlich des zentral gelegenen Friedhofs mit geplanter Erweiterungsfläche. Am westlichen Rand verläuft der Fechenbach. Im Norden überspannt eine 20 kV-Freileitung das Plangebiet.

Neuaufstellung des Bebauungsplans „Fechenbach Ost“

Die wesentlichen Festsetzungen lauten:

Mischgebiet,
maximal zwei Vollgeschosse,
Traufhöhe bergseits maximal 6,50 m,
Grundflächenzahl 0,4,
Geschossflächenzahl 0,8,
Offene Bauweise,
Nur Einzel- oder Doppelhäuser,
Satteldach bzw. Sattel- oder Flachdach,
Dachneigung 25° - 38°.

4.2.2 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“, rechtsverbindlich seit dem 12.05.1989



Plan unmaßstäblich, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Baugebiet schließt unmittelbar an das westlich gelegene Mischgebiet an und erstreckt sich von der St 2315 im Süden bis fast zur 20 kV-Freileitung im Norden.

Die wesentlichen Festsetzungen lauten:

Gewerbegebiet,
Ein bzw. zwei Vollgeschosse,
Traufhöhe maximal 9,0 m,
Grundflächenzahl 0,8,
Geschossflächenzahl 1,0 bzw. 1,6,
Offene Bauweise,
Sattel- Shed- oder Flachdach,
Dachneigung 0° - 25°.

5. Weitere Fachplanungen und Gutachten

5.1 Artenschutz

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck wurde mit Datum vom 16.03.2026 eine artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Diese beschränkt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die noch nicht entwickelten Grundstücke. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

Folgende Grundstücke wurden untersucht:



Luftbild, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.1 Zusammenfassung

Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist auf den Grundstücken 1, 2, 3, 5 sowie 7a und 7b kein Konflikt mit dem § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Entsprechend wird das geplante Vorhaben auf den aufgezählten Grundstücken unter Berücksichtigung des Maßnahmenpakets als artenschutzrechtlich vertretbar bewertet.

Auf den Grundstücken 4 und 6 wurde bereits mit der Bebauung begonnen. Für Grundstück 6 konnte das artenschutzrechtliche Potenzial nur anhand des aktuellen Zustands und eines Luftbilds bewertet werden. Für die noch vorhandenen Habitatstrukturen (Grundstück 4 und 6), die artenschutzrechtlich Relevanz haben, ist bei einer entsprechenden Überplanung dann kein Konflikt mit § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten, wenn die determinierten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbindliche Umsetzung finden.

5.1.2 Übersicht Maßnahmen Grundstücke

Im Folgenden werden die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten mit § 44 BNatSchG für die einzelnen Grundstücke aufgelistet. Die Grundstücke, bei denen eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zwingend notwendig wird, sind mit einem entsprechenden Kreuz in der Spalte "saP notwendig" versehen. Eine

Notwendigkeit zur saP ergibt sich, wenn ein Konflikt mit § 44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden kann.

Grundstück	Vermeidungsmaßnahmen	Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
1	V-2 Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung	
2	V-1 Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen V-2 Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung V-3 Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume V-4 Kontrolle und Verschluss der potenziellen Quartierstrukturen	A-1 Schaffung künstlicher Nisthilfen A-2 Schaffung von Ersatzquartieren
3		
4	V-3 und V-4 Ausschließlich bei Überplanung des Habitatbaumes	A-3 Schaffung von Ersatzquartieren
5	V-1 Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen V-2 Zeitliche Begrenzung der Baufeldfreimachung V-5 Errichtung eines Reptilienschutzzaunes	
6	Nur im Falle einer Überplanung der entsprechenden Strukturen zu berücksichtigen!	
	V-1 Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen V-3 Zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen/Habitatbäume V-4 Kontrolle und Verschluss der potenziellen Quartierstrukturen	A-3 Schaffung von Ersatzquartieren
7a + b		

Grundstück 3 wurde als Ablageplatz für Erde, Bauschutt, Kies und weitere Baumaterialien genutzt. Inzwischen wurden die Materialien nahezu vollständig abgefahren und die Fläche charakterisiert sich als plane, abgeschobene Fläche ohne entsprechendes Habitatpotenzial. Zwischen dem eigentlichen Grundstück und den nördlichen Steinriegeln liegt ein weiteres Grundstück mit Wiese und Gehölzen, das als Puffer fungiert. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Versteckmöglichkeiten und der Distanz zu potenziellen Habitaten kann auch im Bereich des Erdhügels nicht von einem Potenzial für Reptilien ausgegangen werden.

Grundstück 7 gliedert sich in zwei Bereiche unterschiedlichen Potenzials: einen intensiv genutzten Bereich im Norden, der von einer GaLaBau-Firma mit Baustofflager und einer offenen Lagerhalle geprägt ist sowie einen offenen Bereich im Süden, bestehend aus Wiese, einem Erdhügel und Steinhaufen, der als Lagerfläche dient.

- **Bereich 7a** bietet kein Habitatpotenzial. Die offene Lagerhalle weist keine geeigneten Strukturen für Vögel oder Fledermäuse auf. Auch die im östlichen Bereich vorhandenen großen Steinblöcke, die offenbar von der GaLaBau-Firma genutzt werden, haben aufgrund ihrer großmaschigen Spalten kein Habitatpotenzial für Reptilien.
- **Bereich 7b** verfügt im Bereich des Steinhaufens und der liegenden Baumstämme über ein mittleres Habitatpotenzial für Reptilien. Zu berücksichtigen sind die vollständig offenen Bereiche zwischen dem Steinhaufen und den bei-

den Erdhügeln (grabbares Material), was das gegebene Potenzial schmälert. Es fehlen verbindende Deckungsstrukturen, die den potenziell vorkommenden Reptilien einen prädatorensicheren Weg zwischen den essentiellen Teilhabitaten ermöglicht.

Die Gleisanlagen im Süden sind durch eine Hauptstraße und ein weiteres Grundstück ohne jegliche Versteckmöglichkeit vom Grundstück 7b getrennt, so dass kein Einwandern in den Grundstücksbereich zu prognostizieren ist.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass auf diesem Grundstück keine maßgebliche Entwicklung vorgesehen ist. Geplant ist weiterhin und wie in den vergangenen Jahren, die Nutzung dieses Bereichs als Lagerfläche für die angrenzende Galabau-Firma. Artenschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der zuvor erörterten Faktenlage explizit nicht zu erwarten.

5.2 Immissionsschutz

5.2.1 Gebietsumwandlung

Aufgabenstellung

Das derzeitige Gewerbegebiet Fechenbach Ost östlich der Paul-Hohe-Straße soll lediglich auf den drei Grundstücken entlang der St 2315 weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt bleiben. Die sechs nördlichen Anwesen sollen in ein Mischgebiet zurückgestuft werden.

Das derzeitige Mischgebiet Fechenbach Ost soll mit Ausnahme von zwei Grundstücken im Südosten als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Bestandsituation

Im Gewerbegebiet sind derzeit der Netto-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 620 m² (Anlieferung nur tagsüber), der gemeindliche Bauhof, eine Spielhalle und die Fa. Oppitz (nicht störendes Gewerbe) angesiedelt. Lediglich auf den Anwesen der Fa. Oppitz wurde ein Wohnhaus realisiert.

Von den vier noch unbebauten Grundstücken wird das südöstliche (Fl. Nr. 282/192) als Lagerplatz genutzt.

Die Anwesen westlich der Paul-Hohe-Straße setzen sich ausnahmslos aus Wohnhäusern zusammen.

Lediglich die Grundstücke zwischen den Herräckern und St 2315 sowie die Fl. Nr. 1792/20 sind noch unbebaut.

Des Weiteren besteht der Wunsch der Gemeinde, die nicht mehr für eine Friedhofserweiterung benötigten Flächen für eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Beurteilung

Für die drei Anwesen Paul-Hohe-Straße 2, 2a und 2b ändert sich nichts. Die Flächen bleiben weiterhin Gewerbegebiet.

Für die Anwesen Steinmetzstraße 10 sowie die zwei südlich angrenzenden Grundstücke gegenüber dem Netto-Markt ändert sich ebenfalls nichts. Die Flächen bleiben weiterhin Mischgebiet. Da in dem in der Fläche reduzierten Mischgebiet schon ein Wohnhaus besteht, muss mindestens eines der beiden noch unbebauten Grundstücke gewerblich entwickelt werden.

Das gesamte Areal westlich der Paul-Hohe-Straße besteht aus Wohnhäusern. Damit auch die noch unbebauten Grundstücke einer Wohnbebauung zugeführt werden können, ist ein Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet erforderlich. Die Zurückstufung ist möglich, da in unmittelbarer Nachbarschaft ebenfalls nur Wohnhäuser anschließen. Das Allgemeine Wohngebiet kann auch auf die nicht mehr benötigten Friedhofserweiterungsflächen übertragen werden, da das gegenüberliegenden Gewerbegebiet in ein Mischgebiet zurückgestuft wird.

Das Gewerbegebiet nördlich des Netto-Marktes wird in ein Mischgebiet zurückgestuft. Diese Rückstufung ist möglich, da der Bauhof nur tagsüber genutzt wird und die Gemeinde ihre Tätigkeiten auf dem Betriebsgelände eigenständig steuern kann, um eine Verträglichkeit zum gegenüberliegenden Allgemeinen Wohngebiet sicherstellen zu können. Im Übrigen besteht diese Situation schon viele Jahre und Beschwerden über Störungen sind nicht bekannt.

Die Fa. Oppitz ist ein nicht störender Gewerbebetrieb, der auch in einem Mischgebiet zulässig ist. Da die verbleibenden drei unbebauten Grundstücke über viele Jahre nicht entwickelt werden konnten, trägt die Zurückstufung der Flächen in ein Mischgebiet zu einer wesentlich höheren Verträglichkeit der Gebiete untereinander bei.

5.2.2 Verkehrslärm

Schienenverkehr

Südlich der Staatsstraße verläuft die Bahnlinie Wertheim – Miltenberg. Die Bahn verkehrt tagsüber stündlich. Nachts fährt die Bahn nur einmal.

Der Abstand der Schienenachse zur nächstgelegenen Baugrenze beträgt am westlichen Rand (WA) ca. 68,0 m, an der Grenze von WA zu MI ca. 55,0 m und am östlichen Rand (GE) ca. 47,0 m. Durch die Entfernung reduziert sich der Lärm damit bei freier Schallausbreitung um ca. 7,0 dB(A) im Westen, um ca. 4,5 dB(A) zwischen WA und MI und um ca. 4,2 dB(A) im Osten.

In der westlichen Hälfte des Allgemeinen Wohngebietes reduziert sich der Lärm stärker, da dieser Abschnitt durch Gebäude abgeschirmt wird.

Da zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr nur ein Zug (aktuell 5:21 Uhr) und dieser auch nur von Montag bis Freitag fährt, wird der Nachtwert vernachlässigt.

Da nur geräuscharme Nahverkehrszüge die Schiene nutzen und nach den Ausführungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt mehr als 40 m Abstand zur Schiene eingehalten werden, wird davon ausgegangen, dass auch tagsüber durch den Schienenverkehr keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind.

Straßenverkehr

Nach der Verkehrsmengenkarte des Staatlichen Bauamtes Aschaffenburg (Zahlen von 2021, hochgerechnet auf 2023) beträgt die Verkehrsbelastung auf der St 2315 östlich Collenberg 3.912 Kfz/Tag. Der LKW-Anteil beträgt tagsüber 2,5% und nachts 3,1%. Hieraus ergeben sich folgende Emissionspegel:

Maßgebende	tags	0.06 DTV Kfz / h	62,0 dB (A)
Verkehrsstärke:	nachts	0.008 DTV Kfz / h	53,0 dB (A)
Geschwindigkeit 70 km/h	tagsüber und nachts		- 4,0 dB(A)
Geschwindigkeit 50 km/h	tagsüber und nachts		- 5,5 dB(A)
Steigung		0 %	-
Fahrbahnbelag		Asphaltbeton	-
Mehrfachreflexionen		keine	-

Die Höchstgeschwindigkeit beträgt bis zum Ortsschild 70 km/h. Das Ortsschild steht ca. 60,0 m hinter der Einmündung. Somit beträgt die Höchstgeschwindigkeit innerorts 50 km/h.

Damit liegen die Emissionspegel bei:

	Allgemeine Wohngebiete (dB(A))	Mischgebiete (dB(A))	Gewerbegebiete (dB(A))
tagsüber	56,5 bis 58,0	58,0	58,0
nachts	47,5 bis 49,0	49,0	49,0

Die Werte gelten für Kfz-Emissionen in 25 m Entfernung zur Straßenachse in 0,5 m Höhe entsprechend der angegebenen Geschwindigkeit.

Bei Gebäuden, die weiter entfernt liegen, reduzieren sich die Werte.

Der Abstand der südlichen Baugrenze im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet liegt bei ca. 28,0 m zur Straßenachse.

Der Abstand der südlichen Baugrenze im Gewerbegebiet liegt bei ca. 34,0 m bis 39,0 m zur Straßenachse. Hierdurch reduziert sich der Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung um 2,0 dB(A).

Damit liegen die Beurteilungspegel für den Straßenverkehr bei:

	Allgemeine Wohngebiete (dB(A))	Mischgebiete (dB(A))	Gewerbegebiete (dB(A))
tagsüber	55,5 bis 57,0	57,0	60,0
nachts	46,5 bis 48,0	48,0	51,0

Die schalltechnischen Orientierungswerte für die Gebiete betragen:

	Allgemeine Wohngebiete (dB(A))	Mischgebiete (dB(A))	Gewerbegebiete (dB(A))
tagsüber	55,0	60,0	65,0
nachts	45,0	50,0	55,0

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte im Mischgebiet und im Gewerbegebiet eingehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden sie an der nächstgelegenen Baugrenze tagsüber um 0,5 – 2,0 dB(A) und nachts um 1,5 - 3,0 dB(A) überschritten.

Ab einer Entfernung von 50,0 m werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Dies betrifft alle Gebäude nördlich der Straße „In den Herräckern“.

Beurteilung

Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen zur Bemessungen passiver Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden zu beachten. Die Kosten für die passiven Schallschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen. Sie werden nicht vom Straßenbaulastträger erstattet.

Lärmpegelbereiche

Die geplanten Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet zwischen St 2315 und „In den Herräckern“ liegen nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich II.

Die Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden im Plangebiet mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbe-

zogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich II -> Fenster-Schallschutzklasse 1).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 45 dB(A) ist gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da die Beurteilungspegel zur lärmzugewandten Fassadenseite nachts über 45 dB(A) liegen, sollte die Grundrisse so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Wohnräume zur lärmabgewandten Seite orientiert oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.

Empfehlungen für Hinweise zum passiven Schallschutz

Da die Beurteilungspegel an der lärmzugewandten Fassadenseite über den schalltechnischen Orientierungswerten liegt, wird empfohlen Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Fassadenseite oder Fenster zur seitlichen Fassadenseite anzuordnen, da zu diesen Seiten eine weiteren Lärminderung von mindestens 5,0 dB(A) angesetzt werden kann, wodurch gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Alternativ sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

5.3 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal D-6-6222-0009 („Spätmittelalterlicher Töpferofen.“).

Um sicherzustellen, dass das Bodendenkmal nicht beschädigt wird, wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Bodeneingriffen im Bereich des Bodendenkmals sowie dessen unmittelbarer Umgebung (benachbarte Grundstücke) eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmal-schutzbehörde zu beantragen ist.

5.4 Überschwemmungsgebiete

5.4.1 Überschwemmungsgebiet des Mains

Der südliche Rand des Plangebiets befindet sich im Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Mains. Bauliche Maßnahmen sind dort nicht beabsichtigt.

Das HQ extrem des Mains überdeckt Teilflächen der Böschungen der südlichen Bau-grundstücke.

Um Schäden an Gebäuden zu vermeiden, werden die Baugrenzen soweit zurückgenommen, dass bauliche Anlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen, Hofflächen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Lagerflächen nicht in das HQ extrem hineinragen.

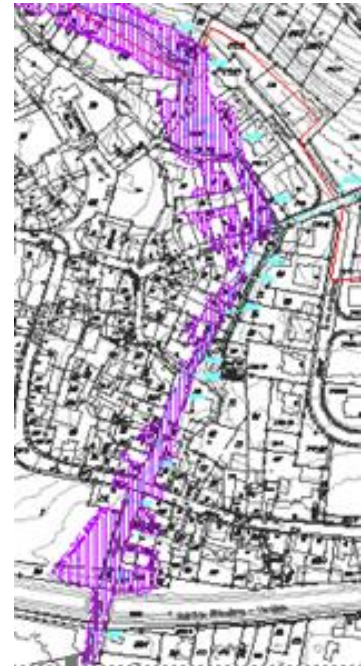
5.4.2 Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Fechenbach

Um den Abfluss des Fechenbach auch bei einem Hochwasserereignis sicherstellen zu können, wird der bisher festgesetzte Freihaltekorridor von 4,0 m, in dem keine abflussbehindernden baulichen Anlagen zulässig sind, in den Bebauungsplan übernommen.

Aus dem **Hochwasserschutzkonzept** von Johann und Eck, Architekten – Ingenieure aus Bürgstadt vom **05.12.2011** geht hervor, dass sich der Fechenbach im Abschnitt des Plangebietes bei einem Hochwasserereignis überwiegend in westliche Richtung ausdehnen wird. Das Plangebiet wird nur punktuell an wenigen Stellen berührt. Die Planer empfehlen in diesem Areal die Offenlegung bzw. die Aufweitung des Bachbettes.

Da das Gelände westlich des Baches tiefer als das Plangebiet liegt und auf dem Anwesen Fl. Nr. 1792/3 weiterhin keine Bebauung zugelassen werden soll, wird davon ausgegangen, dass sich durch die Übernahme der bisherigen Vorgaben keine weitergehende Anforderungen an den Hochwasserschutz ergeben. Die Planung stellt sicher, dass sich für Ober- und Unterlieger keine Nachteile ergeben.

Am nördlichen Rand der Parzelle 122 teilt sich der Fechenbach. Der westliche Teil fließt verrohrt in einem Kanal DN 1.000, der östliche Teil in einem offenem Bachbett als Mühlbach Richtung Friedhofstraße. Durch die Vergrößerung der Aufnahmekapazität konnte das Hochwasserrisiko verringert werden.



6. Verkehr

Die verkehrliche Erschließung bleibt unverändert. Da zu erwarten ist, dass sich durch die Rückstufung von Teilgebieten der Schwerlastverkehr reduzieren wird, werden auch keine Maßnahmen für erforderlich gehalten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Trink- und Löschwasser

Das Leitungsnetz zur Sicherstellung des Trink- und Löschwasserbedarfs wurde auf der Grundlage der bestehenden Bebauungspläne „Fechenbach Ost“ und „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ ausgebaut. Da sich durch die Abstufung der Gebietsarten auch der Bedarf verringert, wird davon ausgegangen, dass der Trink- und Löschwasserbedarf sichergestellt werden kann.

In der Friedhofstraße, Am Kirchplatz, in der Steinmetzstraße, in den Herräckern und in der Paul-Hohe-Straße sind Leitungen mit einem Durchmesser von DN 150 verlegt. In diesen Abschnitten kann eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt werden.

Im Brunwingert ist der Leitungsquerschnitt nicht bekannt. Für diesen Abschnitt wird lediglich eine Löschwassermenge von 48 m³/h benötigt. Der nächstgelegene Unterflurhydrant befindet sich im Einmündungsbereich der Friedhofsstraße. Die Distanz zum entferntest gelegenen Wohnhauses beträgt ca. 80 m. Damit kann auch für diesen Abschnitt der Löschwasserbedarf sichergestellt werden.

Das östliche Gewerbegrundstück wird über eine Stichstraße erschlossen. In der Fahrbahn wurde eine Leitung mit einem Querschnitt von DN 80 verlegt, über die eine Löschwassermenge von 48 m³/h zur Verfügung steht. Über den unmittelbar vor dem Grundstück liegenden Unterflurhydrant kann der Löschwasserbedarf für einen größeren Gewerbebetrieb nicht sichergestellt werden.

Da sich das Anwesen im Eigentum der Gemeinde befindet und aktuell lediglich als Lagerplatz genutzt wird, ist die Löschwassermenge ausreichend. Sollte das Grundstück veräußert und von einem größeren Gewerbebetrieb genutzt werden, hat die Gemeinde den Löschwasserbedarf zu prüfen. Der nächstgelegene Unterflurhydrant, über den eine Löschwassermenge von 96 m³/h entnommen werden kann, liegt in der Steinmetzstraße in einer Entfernung von ca. 200 m zur Grundstückmitte.

Im Übrigen sind die Hydranten gleichmäßig im Gebiet verteilt.

7.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und ist im Generalentwässerungsplan und bei der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

Durch die Gebietsänderung vom Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet in Mischgebiet wird sich die Menge des abzuleitenden Schmutz- und Niederschlagswassers nicht messbar verändern.

Das nordwestlich anfallende Wasser (Brunwingert, Kirchplatz und Friedhofstraße) wird über die Friedhofstraße (DN 300 bis 400) abgeleitet. Die östlichen Teilflächen (Steinmetzstraße, In den Herräckern und Paul-Hohe-Straße) entwässern in den Hauptsammler in der Staatsstraße (DN 800) geleitet.

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

7.3 Sonstige Versorgungsleitungen

7.3.1 Elektroversorgung

Am nördlichen Rand des Plangebietes überspannt eine 20 kV-Freileitung der Bayernwerk Netz GmbH Teilflächen des Areals. Die Baubeschränkungszone von 7,0 m beiderseits der Leitungssachse ist im Plan dargestellt.

7.3.2 Sonstiges

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um alle sonstigen Versorgungsleitungen unterirdisch anordnen zu können.

8. **Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Wohnquartier liegt in unmittelbarer Friedhofsnähe bzw. ist geprägt durch ein ruhiges Umfeld. Insofern werden nur Nutzungen zugelassen, die die Friedhofsruhe nicht stören. Da im westlich anschließenden Altort auch nur Wohngebäude vorgefunden wurden, stellt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes eine sinnvolle Abstufung dar.

In die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes werden auch Teilflächen des Friedhofes einbezogen. Diese Fläche wird nicht mehr benötigt, da die zunehmende Anzahl an Urnenbestattungen einen deutlich geringeren Flächenbedarf auslöst. Auch der Spielplatz wird nicht mehr benötigt, da das Gebiet überwiegend bebaut ist und dementsprechend wenige Kinder in dem Gebiet leben. Der am Main bestehende Kinderspielplatz (Hencheplatz) wird derzeit attraktiviert und befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Wohngebiet.

8.1.2 Mischgebiete

Das bisher wesentlich größere Mischgebiet wird westlich der Paul-Hohe-Straße auf drei verbleibende Grundstücke (MI 1 und 2) verkleinert. Diese liegen dem Netto-Markt gegenüber und grenzen rückwärtig an das zukünftige Allgemeine Wohngebiet. Das Areal hat somit eine Übergangsfunktion zwischen ruhebedürftigem Wohnen und emittierendem Parksuchverkehr auf dem Discounterparkplatz.

Da eines der drei Parzellen schon ein Wohngrundstück ist, müssen die beiden verbleibenden Anwesen überwiegend gewerblich genutzt werden.

Die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Teilflächen östlich der Paul-Hohe-Straße werden in ein Mischgebiet zurückgestuft. Durch diese Zurückstufung wird ein vertragliches Nebeneinander zum benachbarten Allgemeinen Wohngebiet hergestellt.

Die Ausweisung eines Mischgebietes ermöglicht die Integration eines wesentlich höheren Wohnanteils. Im Mischgebiet 3 befindet sich der gemeindliche Bauhof, dessen Betriebshof nach Südwest und somit zur lärmabgewandten Seite orientiert ist. Des Weiteren ist nur noch ein weiteres Anwesen bebaut. Hier befindet sich ein nicht störender Gewerbebetrieb im vorderen und ein Wohnhaus im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Dieses Anwesen entspricht schon jetzt einem Mischgebiet.

Da sich die Ansiedlung gewerblicher Betriebe als schwierig erwiesen hat, soll mit der Gebietsumwandlung vor allem der Wohnanteil erhöht werden. Insofern werden alle Nutzungen, die diesem Ziel zuwiderlaufen (Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten), nicht zugelassen.

8.1.3 Gewerbegebiete

Lediglich die drei Parzellen auf der südöstlichen Teilfläche bleibt als Gewerbegebiet bestehen. Hier werden keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan vorgenommen.

8.1.4 Sondergebiete

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde der Wunsch an die Gemeinde herangetragen, die Verkaufsfläche des Netto-Marktes auf 1.055 m² zu vergrößern. Diesem Ansinnen hat die Gemeinde zugestimmt, um die Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln zu sichern. Aus diesem Grund wird die Festsetzung „Gewerbegebiet“ aufgegeben und stattdessen ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Wandhöhe

Alt:

Die Wandhöhen werden in den Mischgebieten westlich der Paul-Hohe-Straße auf 6,50 m bergseits und in den Gewerbegebieten östlich der Paul-Hohe-Straße auf 9,0 m begrenzt.

Neu:

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten 1 und 2 wird die Wandhöhe um einen Meter auf 7,50 m angehoben.

Begründung:

- Seit der Ursprungsfassung des Bebauungsplans sind die Geschosshöhen um ca. 10 cm gestiegen.
- Aufgrund des hängigen Geländes ist gegen das Eindringen von hangabwärtsfließendem Wassers ein kleiner Sockel erforderlich.
- Die Berücksichtigung des Energiegesetzes erforderlich einen stärkeren Dachaufbau.
- Der Bau eines Kellers verursacht erhebliche Kosten, zumal dieser auch gegen Schichtenwasser abzudichten ist. Um Ersatzflächen zu schaffen, stellt der Ausbau des Dachgeschosses eine sinnvolle Alternative dar, zumal die Grundstücke kleiner werden und Garagen der Unterbringung der Fahrzeuge dient.

Die Wandhöhen für die Mischgebiete 3 und 4 sowie das Gewerbegebiet werden beibehalten.

8.2.2 Grundflächenzahl

Alt:

Die Grundflächenzahl liegt in den Mischgebieten westlich der Paul-Hohe-Straße bei 0,4 und in den Gewerbegebieten östlich der Paul-Hohe-Straße bei 0,8.

Neu:

Die Grundflächenzahl wird in den Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 sowie in den Mischgebiete 1 und 2 mit 0,4 beibehalten. In den Mischgebiete 3 und 4 wird die Grundflächenzahl auf 0,6 abgesenkt, um die überbaubare Dichte auf die abgestufte Nutzungsart abzustimmen.

Im Gewerbegebiet bleibt die GRZ mit 0,8 unverändert.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

8.2.3 Geschossflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Wandhöhe und der Dachneigung das Maß der Überbauung ausreichend geregelt wird.

8.2.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da durch die Grundflächenzahl in Verbindung mit der Wandhöhe und der Dachneigung das Maß der Überbauung ausreichend geregelt wird.

8.3. Bauweise

8.3.1 Bauweise

Die offene Bauweise wird aus den bestehenden Bebauungspläne übernommen.

8.3.2 überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der Baugrenzen werden die baulichen Möglichkeiten der Hauptbaukörper geregelt. Um auch außerhalb der Baugrenzen untergeordnete bauliche Anlagen, die vor allem der Gartennutzung dienen, zu ermöglichen, werden verfahrensfreie Bauvorhaben bis 25 m² Grundfläche und einer Wandhöhe von maximal 3,0 m sowie Stellplätze, Zufahrten und Wege zugelassen. Von dieser Möglichkeit ausgenommen werden die Flächen mit Einschränkungen entlang des Fechenbach, um den freien Abfluss bei einem Hochwasserereignis nicht zu gefährden.

8.3.3 Hausformen

Die im bisherigen Bebauungsplan „Fechenbach Ost“ bestehende Vorgabe, dass nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig sind, wird für die Allgemeinen Wohngebiete übernommen.

8.4 Öffentliche Grünflächen

8.4.1 Friedhof

Um den Schutz der Friedhofsruhe auch nach Aufgabe der östlichen Teilfläche sicherstellen zu können, wird zwischen Park und geplantem Allgemeinen Wohngebiet ein ca. 8,0 m breiter Grünstreifen als „Park“ festgesetzt. Dieser setzt den bestehenden Schutzstreifen im Süden sinnvoll fort.

8.5 Wasserflächen

Der im Bebauungsplan „Fechenbach Ost“ festgesetzte Schutzstreifen von 4,0 m, in dem abflussbehindernde Einbauten, Erdauffüllungen und Einfriedungen unzulässig sind, wird übernommen.

8.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.6.1 Flächen zum Anpflanzen

Die im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Fechenbach Ost“ geforderten Flächen zum Anpflanzen werden in der Neuaufstellung des Bauleitplans übernommen. Die Fläche 1 entlang der Paul-Hohe-Straße darf jeweils durch eine Zufahrt einmal unterbrochen werden. Die Fläche 2 wurde zur Ostseite auf 5,0 m reduziert, um die Ausnutzung auf den jeweiligen Grundstücken flexibler gestalten zu können.

8.6.2 Anpflanzen von Bäumen

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung herstellen zu können, wird festgesetzt, dass auf jedem Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen ist.

Darüber hinaus sind nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, zu unterhalten und zu pflegen. Nadelgehölze werden auf 10 % begrenzt.

Auf die Flächen zum Anpflanzen im Vorgartenbereich des Allgemeinen Wohngebietes wird verzichtet, weil eine solche Darstellungsart suggeriert, dass diese Flächen ausschließlich zu begrünen sind. Sie werden aber auch als Zufahrt auf das Grundstück bzw. für Stellplätze benötigt. Deshalb werden die Grünstreifen dort, wo sie für entbehrlich gehalten werden, aufgegeben.

8.6.3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser

Um einen Teil des anfallenden Niederschlagswasser direkt dem Grundwasser wieder

zuführen zu können, wird festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege so herzustellen sind, dass Niederschläge versickern oder in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können.

8.7 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Um das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ableiten zu können, verläuft im südlichen Teil der Grundstücke Fl. Nrn. 282/198 und 282/192 ein Mischwasserkanal.

Um Sanierungs- oder Unterhaltungsmaßnahmen durchführen zu können, werden ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

Des Weiteren werden für die Fl. Nrn. 282/198 und 282/193 Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger festgesetzt.

8.8 Geländeänderungen

Mit der Höhenbegrenzung von Stützmauern an der Grundstücksgrenze wird sichergestellt, dass Beeinträchtigungen der Nachbarn minimiert werden.

Um die Geschwindigkeit des hangabwärtsfließenden Oberflächenwassers begrenzen zu können, darf die Neigung von Böschungen nicht steiler als 1 : 1,5 sein.

Von dieser Regelung werden alle Flächen östlich der Paul-Hohe-Straße ausgenommen, da Gewerbegebiete erhöhten Sicherheitsbelangen unterliegen und damit ggf. höhere Einfriedungen incl. Stützmauern erfordern.

8.9 Dächer

Um ein einheitliches Erscheinungsbild bei Doppelhäusern herstellen zu können, wird eine einheitliche Dachneigung gefordert. Ansonsten werden alle Dachformen zugelassen.

Während im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Dachneigungen bis 45° zugelassen werden, wird die Neigung im Gewerbegebiet auf 25° begrenzt, um überhohe Dächer zu vermeiden.

8.10 Dachaufbauten

Damit Dachaufbauten die Dachfläche nicht überbetonen können und dadurch wie ein zusätzliches Geschoss wirken, wird geregelt, dass bei Dächern oberhalb des 1. Obergeschosses der Anteil von Zwerchhäusern und quergestellten Giebeln sowie Gauben, maximal ein Drittel bzw. die Hälfte betragen darf.

Aus gestalterischen Gründen sind Gauben erst ab einer Dachneigung von 30° und je Einzelhaus nur eine Dachgaubenform zulässig.

8.11 Abstandsflächen

Durch das teilweise stärker geneigte Gelände kann es erforderlich werden, dass die mittlere Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen auf der Grundstücksgrenze von 3,0 m überschritten werden könnte. Dies betrifft die Grundstücke, die von der Straße abfallen und somit die Gebiete WA 1 sowie MI 1 und 4.

Um den Gestaltungsspielraum etwas zu vergrößern, darf die rückwärtige Garagenwand 4,0 m über Oberkante natürlichem Gelände ausgebildet werden.

Ansonsten sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

8.12 Einfriedungen

Zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze orientiert sich die Einfriedungshöhe an der Obergrenze nach BayBO. Um qualitätvolle halböffentliche Räume

herstellen zu können und Nachbarschaften zu fördern, wird die Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche auf 1,10 m begrenzt.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiete	22.637 m ²
Mischgebiete	20.934 m ²
Gewerbegebiete	14.147 m ²
Trafostationen	125 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	
Straßenverkehrsflächen	13.794 m ²
Gehwege	186 m ²
Landwirtschaftliche Wege	1.168 m ²
Parkplatz	209 m ²
Öffentliche Grünfläche	
Friedhof	5.129 m ²
Park	551 m ²
Wasserflächen	174 m ²
Gesamt	79.054 m²

10. Anlagen

10.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Büro Ökologie & Stadtentwicklung Peter C. Beck, Ludwigshöhstraße 26 in 64285 Darmstadt mit Datum vom 16.03.2026

Aschaffenburg, den 20. April 2026

Entwurfsverfasser

PlanerFM
Fache Matthiesen GbR



Collenberg, den ____ 2026

Auftraggeber

Gemeinde Collenberg
1. Bürgermeister