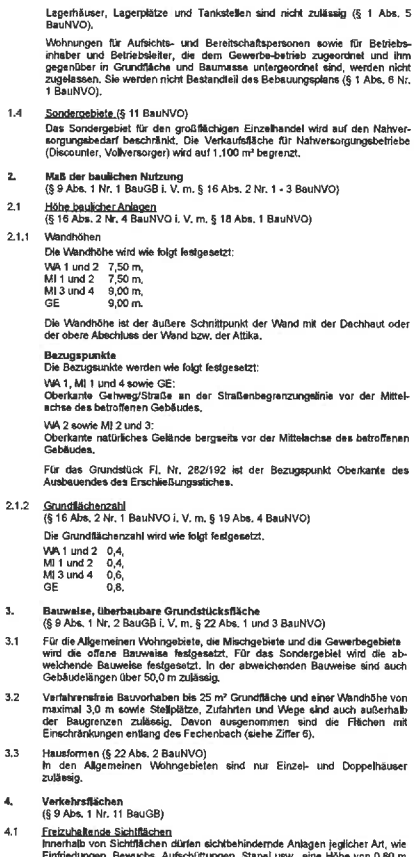




- der Fährbahnoberkante nicht überschreiten.
- 4.2 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Entlang der St. 2315 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.
6. **Wasserflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Im Hochwasserfließbereich des Fachehns sind innerhalb der Fläche mit Einschneidungen abschneidende Einbauten, Erdauflastungen 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 BayGO)
6.1 **Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
6.1.1 **Flächen zum Anpflanzen**
Die Flächen 1 und 2 mit einreihischen Laubbäumen (Abstand 10,0 m) und Sträuchern (1,5 m²/Strauch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche darf über eine Zufahrt auf einer Breite von maximal 10,0 m einmal unterfahren werden.
Die Flächen 2 und 3 mit einreihischen Laubbäumen (Abstand 15,0 m) und Sträuchern (1,5 m²/Strauch) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Säume entlang der Staatsstraße sind mindestens 7,0 m hinter den Fährbahnrand zurückzusetzen.
6.1.2 **Hausgärten, Vorgärten**
Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 1 teil auf den nicht überbauten Grundstücken vor 200 m² Grundstück ein einreihischer 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 **Vermögensmaßnahmen**
• V. A. besteht Fl. Nr. 178/20, 282/188 und 282/191
Die Rodung der Gemarkung muss zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar erfolgen. Die Rodung umfasst ausdrücklich auch den Rückenröhricht von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen. Für die Parzelle Fl. Nr. 282/191 gilt die Maßnahme nur, falls Gehölze mit natürlichen Höhlenstrukturen überplant werden und nicht erhalten werden können. Falls diese überplant werden, sind artgruppenspezifische, künstliche

3. Abstandsflächen
Im WA 1 sowie im MI 1 und 4 darf die rückwärtige Garagenwand 4,0 m über Oberkante natürlichem Gelände ausgebaut 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/Schwegel und zur seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze 2,10 m über Oberkante natürliches Gelände begrenzt.
Zur ST 2315 müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 8,0 m zur Fahrbahn einhalten.

Teil D Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege
Zu § 9 BayDSchG
1.1 Für Bodennutzung jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals sowie dessen unmittelbarer Umgebung (benachbarte Grundstücke) ist eine detaillierte Erläuterung gem. Art. 1 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einseitigen Erläuterungsverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalbehörde zu beantragen ist.
1.2 Wer Bodendenkmal auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nennt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Unvorhersehbarkeitsfalls, 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 vier Wochen nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorzeitig freigeibt 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 ebenfalls mit unvollständigen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdhaushalt ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu beseitigen. Bei der Erdgewinnung ist der Erdhaushalt des geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen von Bauherren eigenverantwortlich einzuhalten. Im Falle organischer/physikalischer Abfälle sind die Kreislaufwirtschaftsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.

2.2 Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine geotechnische Überprüfung nach Kampfspliten 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 der Allgemeinen Grundwassererschützer (Anforderungen nach StMwV, BImSchG, BImSchG und Bayerischem Wasserschutz) zu beachten.
Beim Erdhaushalt ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und anschließend wieder als oberste Schicht einzubringen bzw. geeignete Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft).
Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Möglichkeiten (§§ KWVG) Boden auszuheben zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssigen Abfallmaterial und sein jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die technischen und technischen Anforderungen (§§ 6 a BImSchG, Ersatzstoffverordnung sowie DepVV) maßgeblich und die Annahmefähigkeit eines Abnehmers zu berücksichtigen.

4. Artenschutz
Die folgenden Flidermausarten werden empfohlen: 2x Schwegel Flidermaus/1FD (einzelweise 2FH, 3FN oder vergleichbar)

5. Oberflächenschutz/Schichtenschutz
Aufgrund der Hänglage des Planungsbereichs ist insbesondere bei Stationen des Geländes mit wild stehenden Oberflächenss zu rechnen.
Durch das eventuelle stellen- und teilweise zu erwartende Schichtversagen sind bei einzelnen Bauabschnitten entsprechende Vorkehrungen zu treffen und die einfallenden Wässer gesondert abzuheben.

5.2 Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen.

6. Hochwasserseignung im Einflussbereich des Fachsenbachs
Bei Hochwasserseignung des Fachsenbachs muss mit Überflutung des Geländes gerechnet werden.

6.2 Im Talgrund des Fachsenbachs ist mit einem erhöhten Grundwasserspiegel zu rechnen.

7. ST 2315
7.1 Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.
7.2 Innerhalb der Bauabschneidezone ist Werbung nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen nach StVO sind in Ersatzleistung für die Straßenverkehrsbehörden in ihrer Wirkung auf den Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft zu bewerten (Pylone etc.).

7.3 Oberflächenss darf dem Straßengraben der Staatsstraße ST 2315 nicht zugeleitet werden.

8. Waldabstand
8.1 Da innerhalb des 30 m-Bereichs Risikozonen durch umstürzende Bäume bestehende Gefahren mit wild stehenden Oberflächenss zu rechnen.
Zum Schutz der angrenzenden Wäldchen besteht gem. Art. 17 Nr. 1 W und BayWaldG auf den Grundstücken mit den FL-Nr. 19227, 282195, 282199 und 282196 eine Erlaubnispflicht für offene Feuerstätten oder unverwehrt Feuer (z. B. Lagerfeuer oder Grillplätze).

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

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

FM Grunewaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesan@planer-fm.de

**GEMEINDE COLLENBERG
LANDKREIS MILTENBERG**

Neuaufstellung des Bebauungsplans
"Fechenbach Ost"

Datum: 27.07.2026 M 1:1.000

 STADT PLANUNG
ENERGIEBERATUNG

Grünwaldstr. 3 • 63739 Aschaffenburg
Telefon 06921 411158
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de