

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Soweit in diesem Plan nicht anders vermerkt gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes Retzenrain in der Fassung vom 04.07.1968.

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

**WR** Reine Wohngebiete gem. § 3 BauNVO

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

GRZ 0,4 max. Grundflächenzahl  
 GFZ 1,2 max. Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

II + D 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß, Dachgeschoß als Vollgeschöß zulässig

Nutzungsschablone

WR	II+D	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	o		Bauweise

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

o offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig)  
 - - - - - Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

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

Grünfläche privat  
 Grünfläche öffentlich  
 Friedhof

**6. Weitere Festsetzungen**

Die Festsetzungen zu Ziffer 1 bis 6 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. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

Dachform zulässig sind auch Pyramidendächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Tonnendächer

Aufkantungen/ Kniestock Aufkantungen von max. 0,75 m sind an der Traufe zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußschwelle

Dachgauben sind zulässig bis max. 1/3 der Dachlänge. Blindgauben sind nicht zulässig. Der Abstand der Gaube vom Ortgang beträgt mind. 1,5 m. Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer 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**

Dachform zulässig sind auch Pyramidendächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Tonnendächer

Stauraum 3,00 m  
 Höchsttiefe Garage 9,00 m

**III. Nachrichtliche Übernahme**

Bodendenkmal  
 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des ausgewiesenen Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Gemeinde Collenberg hat in der Sitzung vom 04.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Retzenrain" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.02.2018 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 25.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 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 25.01.2018 hat in der Zeit vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 stattgefunden.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2018 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 öffentlich ausgelegt. Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 beteiligt.

Die Gemeinde Collenberg hat mit Beschluss vom 09.07.2018 die Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2018 als Satzung beschlossen.

Collenberg, den

Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Collenberg, den

Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister

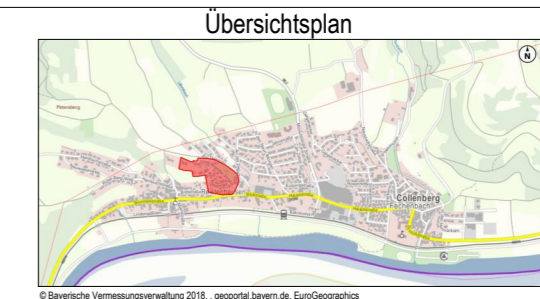
Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplansänderung wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplansänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplansänderung 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 wird hingewiesen.

Collenberg, den

Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE COLLENBERG  
 ORTSTEIL REISTENHAUSEN  
 LANDKREIS MILTENBERG**



**2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG (Fl.Nrn. 514 und 515)  
 BEBAUUNGSPLAN RETZENRAIN**

M 1 : 1000

A	Flurkarte, Bezeichnung BPlan, Verfahrensmerkmale, Bodendenkmal, bauliche Nutzung	J.S.	16.04.18
	Naturschutz, Quergiebel, Geltungsbereich		
Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

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

Datum: 25.01.2018  
 gezeichnet: Schmeller  
 geprüft: Eilbacher

Index: A

