



**GEMEINDE COLLEBERG
ORTSTEIL FECHENBACH**

LANDKREIS MILTENBERG

**Änderung und Erweiterung Bebauungsplan
Neun Morgen**

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans**
- 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen**
 - 2.1 Rechtliche Grundlagen**
 - 2.2 Flächennutzungsplan**
- 3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes**
- 4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise**
 - 4.1 Städtebauliches Konzept**
 - 4.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 4.3 Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
 - 4.6 Weitere Festsetzungen**
 - 4.7 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 4.8 Leitungsrechte**
 - 4.9 Immissionsschutz**
- 5 Umweltbericht mit Umweltprüfung**
 - 5.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter**
- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 7 Aufstellungsverfahren**
- 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan des Ortsgebietes Fechenbach stammt aus dem Jahr 1968. Da die Festsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind und den Grundstückseigentümern keine Befreiungen mehr bei abweichenden Bauwünschen gewährt werden können, hat sich die Gemeinde Collenberg dafür entschieden den Bebauungsplan zu ändern.

Um Interessen der Grundstückseigentümer und der städtebaulichen Entwicklung, die von Gestaltungsvielfalt geprägt ist Rechnung zu tragen, wurden im Bebauungsplan die Festsetzungen überarbeitet.

Es wurden die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, wie Dachform, Dachgauben, Dachneigung, Aufkantung/Kniestock usw. an die heutigen Standards angepasst. Ebenso wurden die Baugrenzen großzügig gestaltet und veraltete Festsetzungen komplett aus dem Bebauungsplan gestrichen.

Auf den Grundstücken Fl. Nr. 2139/43 (ehemaliger Spielplatz) und Fl.Nr. 2139/44 (Teilfläche) an der Mönchberger Straße sollen zwei zusätzliche Bauplätze geschaffen und die Zufahrt (Tiefenthal-Pfad Fl.-Nr. 2139/45) auf 4,50 m ausgebaut werden.

Die Erweiterung des Geltungsbereiches im Bereich des Sondergebietes Fl.-Nr. 2016 (Teilfläche) dient zur Errichtung eines Kinderhortes.

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird das Schul- und Kindergartengelände als Sondergebiet und im südlichen Bereich (Fränkische Schlafmanufaktur) als Mischgebiet festgesetzt.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat Collenberg hat in seiner Sitzung am 16.4./29.10.2018 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Neun Morgen" beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
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-I), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).
4. Planzeichenverordnung (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).

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Collenberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet bzw. Grünfläche (Erweiterung) dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt erst, wenn die gesamten Bebauungsplanänderungen (Aktualisierungen) der Gemeinde Collenberg abgeschlossen sind.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

Der Geltungsbereich liegt westlich in der Ortslage Collenberg im Ortsteil Fechenbach.

Im Osten grenzt die „Mönchberger Straße“, im Süden die „Bildstraße“, im Westen Wohnbebauung und im Norden Grünflächen/Ackerflächen an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:
579/33 (Teilbereich), 569/3, 2014/4, 2014/6, 2016 (Teilbereich), 2023/1 bis 2023/3,
2024, 2024/2, 2024/3, 2039/7, 2039/8, 2124, 2124/4, 2124/5, 2125, 2125/1 bis 2125/8,
2126, 2126/3 bis 2126/6, 2126/7 (Teilbereich), 2126/8, 2139, 2139/1 bis 2139/47,
2139/58

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 8,12 ha, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 142 - 166 m ü. NN.

Dieser grenzt an folgende Flurstücke:

Norden: 579/33 (Teilbereich), 2016 (Teilbereich), 2140

Osten: 2014/11 - Mönchbergerstraße

Süden: 2124/2, 2124/3, 2126/7 (Teilbereich), 2124/7, 2014/4, 2039 - Bildstraße

Westen: 566, 567, 569/1, 569/2, 572/3, 572/2, 577/2, 577/5, 579/26, 579/32, 579/28,
579/19, 579/34, 579/14, 579/10 (Teilbereich)

4 Inhalte der Planung und planungsrechtliche Festsetzungen und Hinweise

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Änderung des Bebauungsplans dient einer größeren Gestaltungsfreiheit. Es soll eine größtmögliche Nutzung der Grundstücke erreicht werden. Das städtebauliche Konzept wird hierdurch nur unwesentlich verändert.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO, Mischgebiet nach § 6 BauNVO und Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 1,2, im Mischgebiet auf 60 % (GRZ 0,6), GFZ 1,2 und im Sondergebiet auf 80% (GRZ 0,8), GFZ 2,4 gemäß der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß), sowie im Sondergebiet mit 2 Vollgeschossen, Erdgeschoss und Obergeschoss zulässig.

Die Wandhöhe beträgt max. 7,50 m (Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut).

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstücksausnutzung sorgt.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet und Mischgebiet ist die offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig) und das Sondergebiet die abweichende Bauweise (Gebäuelängen über 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

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

Dachgauben sind zulässig bis zu 50 % 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 $\leq 1,10$ 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

4.6 Weitere Festsetzungen

Bei der Änderung der Dachform, Dachneigung, Abriss von Gebäuden oder der Fassadenneugestaltung können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein. Folgende naturschutzrechtliche Festsetzungen werden festgelegt:

- 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.

4.7 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist vollständig über Erschließungsstraßen und Fußwege erschlossen und ist sowohl an die gemeindliche Mischwasserkanalisation als auch an Wasserversorgungsanlagen angeschlossen, ebenso sind Anschlüsse an die Energieversorgung und die Telekommunikationsanlagen vorhanden.

4.8 Leitungsrechte

Im Bereich der neu geplanten Baugrundstücke verlaufen öffentliche Versorgungsleitungen. Diese dürfen in einer Breite von mind. 3 m nicht überbaut werden.

4.9 Immissionsschutz

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist nicht erforderlich.

5 Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)

Auf die Ausarbeitung eines ausführlichen Umweltberichtes kann in diesem Änderungsverfahren verzichtet werden, da es sich lediglich um eine Aktualisierung des Bebauungsplanes handelt.

5.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter

Auf die einzelnen Schutzgüter hat die Änderung des Bebauungsplanes keinen Einfluss.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	keine	keine	keine	keine
Tiere und Pflanzen	keine	keine	keine	keine
Boden	keine	keine	keine	keine
Wasser	keine	keine	keine	keine
Klima /Luft	keine	keine	keine	keine
Landschaft / Landschaftsbild	keine	keine	keine	keine
Kultur / sonstige Sachgüter	keine	keine	keine	keine

6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Es ist keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

7 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Collenberg hat am 16.4./29.10.2018 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Neun Morgen" beschlossen.
Der Beschluss wurde am öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis gebeten:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
2. Bayernwerk AG, Marktheidenfeld

3. Deutsche Telekom GmbH, Würzburg
4. Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
5. Landratsamt Miltenberg
6. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
7. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
8. Staatliches Bauamt, Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vomwurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom bis zum beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523).

Gemeinde Collenberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 26.06.1972

Internet: BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>



Gemeinde Collenberg
Kirchplatz 2
97903 Collenberg

aufgestellt:

Collenberg, den 21.02.2019

.....
Karl-Josef Ullrich, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel. 09371/ 7066
bauleitplanung@ibemil.de