



**GEMEINDE COLLEMBERG
ORTSTEIL FECHENBACH**

LANDKREIS MILTENBERG

**2. 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 Freileitungen**
 - 4.6 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
 - 4.7 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 4.8 Leitungsrechte**
 - 4.9 Immissionsschutz**
- 5 Umweltbericht mit Umweltprüfung**
- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
- 7 Aufstellungsverfahren**
- 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**
- 9 Anlagen**

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.

Es liegen lt. dem Naturschutzfachlichen Beitrag (Anlage1) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatschG vor, somit stoßen die vorgesehenen Festsetzungen nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2139/43 (ehemaliger Spielplatz) an der Mönchberger Straße soll ein zusätzlicher Bauplatz und ein Gehweg (3 m breit) geschaffen werden. Zusätzlich sind auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 2139/44 (Teilfläche) 8 Stellplätze geplant, die Zufahrt zu diesen erfolgt über die Mönchberger Straße und den bestehenden LKW-Parkplatz. Eine Zustimmung durch das Staatliche Bauamt wurde bereits eingeholt. Der Bestehende Wall wird in diesem Bereich abgetragen.

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

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes wird, dass Schul- und Kindergartengelände, sowie die Schulsporanlage 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 2. 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. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), wurde zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).
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, Gmkg. Reistenhausen), 569/3 (Gmkg. Reistenhausen), 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 Geschossflächenzahl (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. 10,00 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 Freileitungen

1. 0,4 KV Freileitung Baubeschränkungszone 1 m beiderseits der Leitungsachse
2. 20 KV Freileitung Baubeschränkungszone 15 m beiderseits der Leitungsachse
3. 110 KV Freileitung Baubeschränkungszone 23 m beiderseits der Leitungsachse

Hochspannungsleitung 110 KV

Im Umkreis von 20 m ab der Fundamentaußenkante des Mastes dürfen keine Gebäude errichtet werden.

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1, Abschnitt 5.4 und DIN-VDE 0105-100.

Innerhalb der Baubeschränkungszone ist nur eine eingeschränkte Bebauung bzw. Bepflanzung möglich.

Gemäß DIN EN 50341 sind bei 110-kV-Freileitungen folgende Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten:

Sport- und Spielplätze	8,00 m	Bauwerke	5,00 m
Verkehrsflächen	7,00 m	Zäune usw.	3,00 m
Gelände	6,00 m	Bepflanzung	2,50 m

Die Dachhaut von Gebäuden muss innerhalb der Baubeschränkungszone in harter Bedachung, nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

4.6 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

4.7 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 des neu geplanten Baugrundstückes verlaufen öffentliche Versorgungsleitungen. Diese dürfen in einer Breite von mind. 3 m nicht überbaut werden.

4.9 Immissionsschutz

Es gelten folgende Schalltechnische Orientierungswerte:
Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1:

Allgemeines Wohngebiet - WA -	tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)
Mischgebiet - MI -	tags 60 dB (A) nachts 50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

(Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)

Für das Sondergebiet sind folgende Geräuschimmissionen zulässig:

tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)
nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr)	50 dB(A) bzw. 45 dB(A)

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

siehe Naturschutzfachlicher Beitrag - Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH Anlage 1

6 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

siehe Naturschutzfachlicher Beitrag - Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH Anlage 1

7 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Collenberg hat am 16.4./29.10.2018 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Neun Morgen" beschlossen.
Der Beschluss wurde am 22.02.2019 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.03.2019 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 08.04.2019 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
9. Wasserwirtschaftsamt, Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2019 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 06.03.2019 bis 08.04.2019 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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408).

Gemeinde Collenberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 26.06.1972

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

9 Anlagen

Anlage 1

Naturschutzfachlicher Beitrag vom 15.07.2019

Maier | Götzendörfer Planungsgesellschaft mbH, 97836 Bischbrunn - Oberndorf



Gemeinde Collenberg
Kirchplatz 2
97903 Collenberg

aufgestellt:

Collenberg, den 21.02.2019
Collenberg, den 22.08.2019

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

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

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