

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit in diesem Plan nicht anders vermerkt gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Ziegeläcker" in der Fassung vom 21.06.1966.

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

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 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
Wandhöhe (§ 18 BauNVO)	
Wandhöhe < 7,50 m Schnittpunkt Außenseite Wand/Oberkante Dachhaut Bezugspunkt: Oberkante des natürlichen Geländes, Mittelachse des Gebäudes	

Nutzungsschablone

WA	II+D	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
0,4	1,2	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Ed.	o	zulässige Haustypen	Bauweise

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

- o offene Bauweise (Gebäuelängen bis 50 m zulässig)
- Ed Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
 - geplante Straßenverkehrsfläche
 - Gehweg
 - landwirtschaftlicher Weg
- Im Bereich der Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art (z. B. Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel) eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

5. Freileitungen mit Schutzstreifen

- Strommast/Freileitung mit Baubeschränkungszone
- 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 Fundamentaßenkante 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.

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

Grünfläche öffentlich

7. Weitere Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Ziffer 1 bis 6 des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes vom 21.06.1966 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.

8. Sonstige Planzeichen

--- Geltungsbereich

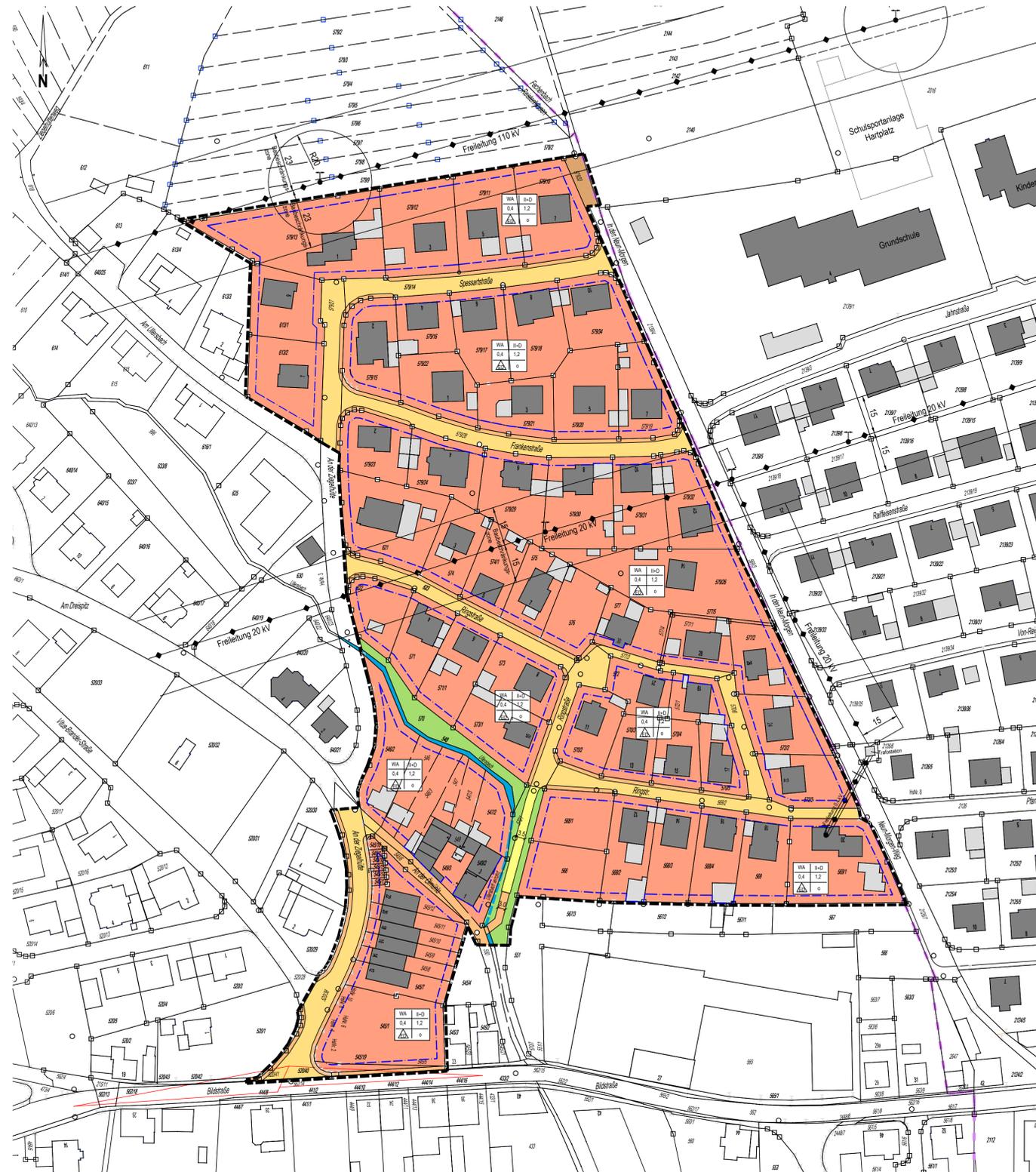
Die Planzeichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den Gebäudetypen, Dachformen und Schnitten entfallen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Dachform	zulässig sind auch Pyramidendächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Tonnendächer
Dachgauben	sind zulässig bis zu 50 % der Dachlänge Der Abstand der Gaube vom Ortsgang beträgt mind. 1,5 m. Dachgauben sind nicht auf der Außenmauer zulässig. Blindgauben sind nicht 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. Hinweise

- Gemarkungsgrenze zwischen Fechenbach und Reistenhausen
- Sonstiges: Die Nutzung von Solar- und Regenwasseranlagen wird empfohlen.
- Schalltechnischer Orientierungswert: Nach DIN 18005, Teil 1 Beiblatt 1: Allgemeines Wohngebiet - WA - tags 55 dB(A) nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) (Bei zwei angegebenen Nachtwerten ist der Niedrigere auf Industrie- und Gewerbe- und Freizeitanlagen sowie auf Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben, der Höhere auf Einwirkungen durch Verkehrslärm bezogen.)
- Bodendenkmäler: Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) wurde zuletzt geändert mit der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-6), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2020 (GVBl. S. 381).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-4), wurde zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34).
- 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).

VERFAHRENSVERMERK

Der Gemeinderat Colleberg hat in der Sitzung vom die 2. Änderung des Bebauungsplans "Ziegeläcker" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

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

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

Die Gemeinde Colleberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Colleberg, den

Andreas Freiburg, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Miltenberg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt:
Gemeinde Colleberg, den

Andreas Freiburg, 1. Bürgermeister

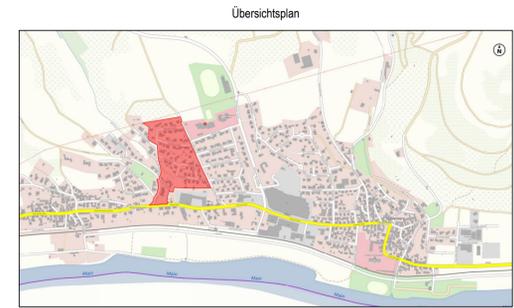
Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Colleberg, den

Andreas Freiburg, 1. Bürgermeister



**GEMEINDE COLLEBERG
ORTSTEIL REISTENHAUSEN
LANDKREIS MILTENBERG**



**2. ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN
ZIEGELÄCKER**

M 1 : 1000

Index	Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum

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

Datum: 22.09.2020
gezeichnet: Arslan
geprüft: Eilbacher

Index: