



**GEMEINDE COLLEMBERG
ORTSTEIL REISTENHAUSEN**

LANDKREIS MILTENBERG

2. Änderung des Bebauungsplans „Ziegeläcker“

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Anlass und Ziel der Änderung 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 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 4.6 Naturschutzrechtliche Festsetzungen**
 - 4.7 Immissionsschutz**
 - 4.8 Freileitung**
 - 4.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 5 Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) mit Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB)**
 - 5.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter**
- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffserklärung**
- 7 Änderungsverfahren**
- 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan des Ortsgebietes Reistenhausen stammt aus dem Jahr 1966. 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.

Die Erweiterung ist lediglich eine Anpassung an die jetzige vorhandene Grundstücksgrenze im Bereich der Fl.-Nr. 569/1.

Der vorhandene Schotterweg auf dem Flurstück 570/1 soll als Straßenverkehrsfläche ausgebaut werden. Dies war bereits im bestehenden Bebauungsplan von 1966 vorgesehen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat Collenberg hat in der Sitzung vom 28.09.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. 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).
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-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. IS. 2542), wurde zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).
6. 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 Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.
Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

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

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

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:
520/38 (Teilbereich), 520/40, 520/41, 545/1, 545/5 bis 545/19, 546, 546/2, 546/3, 547, 547/2, 547/3, 548 (Teilbereich), 549, 549/2, 549/3, 550 (Teilbereich), 562/14, 562/15 (Teilbereich), 568, 568/1 bis 568/4, 569, 569/1, 569/2, 570, 570/1 (Teilbereich), 570/2 bis 570/6, 571, 571/1, 572, 572/1 bis 572/3, 573, 573/1, 574, 574/1, 575, 576, 577, 577/1 bis 577/5, 579/10 bis 579/24, 579/26, 579/27 (Teilbereich), 579/28 bis 579/32, 579/33 (Teilbereich), 579/34, 613/1, 613/2, 621, 622, 623

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4,94 ha, die mittlere Höhenlage beträgt ca. 139 - 167 m ü. NN.

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flurstücke:

Norden: 578/2, 579/9
Osten: 2140 (Teilbereich), 579/33 (Teilbereich), 569/3, 2126/7 (Teilbereich)
Süden: 567, 567/1, 567/2, 567/3, 551 (Teilbereich), 570/1 (Teilbereich), 550 (Teilbereich), 545/4, 545/3, 545/20, 562 (Bildstraße), 562/15 (Teilbereich)
Westen: 562/18 (Teilbereich), 520/42 (Teilbereich), 520/1 (Teilbereich), 520/28, 520/29 (Teilbereich), 520/30 (Teilbereich), 520/38 (Teilbereich), 548 (Teilbereich), 579/27 (Teilbereich), 640/25 (Teilbereich), 613/3, 613/4 (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 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 gemäß den gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

Es sind Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss (Dachgeschoss als Vollgeschoss) zulässig.

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

Die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m² entfällt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine großzügige Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Bebauung der einzelnen Grundstücke sorgt.

Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet ist die offene Bauweise (Gebäudelängen bis 50 m zulässig) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4.5 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.

4.6 Naturschutzrechtliche 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 Immissionsschutz

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist nicht erforderlich.

4.8 Freileitung

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.

4.9 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

| | |
|---------------|--|
| 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

| | |
|--------------------|--------|
| Stauraum | 3,00 m |
| Höchsttiefe Garage | 9,00 m |

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 Bebauungsplans 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 Eingriffserklärung

Es ist keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

7 Änderungsverfahren

Der Gemeinderat Collenberg hat in der Sitzung vom 28.09.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 13.11.2020 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 22.09.2020 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 22.09.2020 hat in der Zeit vom 24.11.2020 bis 30.12.2020 stattgefunden.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 30.12.2020 gebeten:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband + Vermessung, Klingenberg a. Main
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Karlstadt
3. Amt für Ländliche Entwicklung
4. Bayerischer Bauernverband, Würzburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Memmelsdorf
6. Bayernwerk Netz GmbH, Marktheidenfeld
7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Würzburg
8. Gemeinde Dorfprozelten
9. Handwerkskammer für Unterfranken, Würzburg
10. Immobilien Freistaat Bayern
11. Industrie- und Handelskammer, Aschaffenburg
12. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
13. Landratsamt Miltenberg
14. Markt Bürgstadt
15. Markt Eschau
16. Markt Großheubach
17. PLEdoc GmbH, Essen
18. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern, Nürnberg
19. Regierung von Unterfranken, Gewerbeaufsichtsamt, Würzburg
20. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
21. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg
22. Staatliches Bauamt Aschaffenburg
23. Stadt Freudenberg
24. Verwaltungsgemeinschaft Mönchberg
25. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

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

Die Gemeinde Collenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

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-B), wurde zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663).

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-U), wurde zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.2020 (GVBl. S. 598).

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).

Gemeinde Collenberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 26.06.1972

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



Gemeinde Collenberg
Kirchplatz 2
97903 Collenberg

aufgestellt:

Collenberg, den 22.09.2020
Collenberg, den 15.02.2021

.....
Andreas Freiburg
1. Bürgermeister

Bearbeitung

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher
Bischoffstraße 62
63897 Miltenberg
Tel.: 09371/7066
bauleitplanung@ibemil.de