

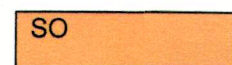
## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 12. Juli 2017 (GVBl. Nr. 12/2017)
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 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,
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
- Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Durchführung der VO (EU) Nr. 1149/2014 über invasive gebietsfremde Arten vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

## Zeichenerklärung

### Planzeichen für die Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 8 und § 8 BauNVO)



Sondergebiet SO "Seniorenzentrum Collenberg" (gem. § 11 BauNVO)

Dem Sondergebiet wird der immissionsschutzrechtliche Schutzgrad eines allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

#### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

SO		Baugebiet	
III	a	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GRZ 0,8	a	Grundflächenzahl	Bauweise
GFZ 1,2	a	Geschossflächenzahl	Höhe der baulichen Anlagen
siehe textl. Festsetzungen			

GRZ	Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
GFZ	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
a	abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

#### Höhe und Maß der baulichen Anlagen § 18 BauNVO:

Bauteil 1:	III Vollgeschosse, Pultdach OK Dachhaut firstseitig max. 161,30m ü NN
Bauteile 2.1+2.2:	II Vollgeschosse, Flachdach OK Attika max. 158,00m ü NN
Bauteil 3:	II Vollgeschosse, Flachdach OK Attika max 154,25m ü NN
Bauteil 4:	III Vollgeschosse, Pultdach OK Dachhaut firstseitig max. 158,00m ü NN

#### Baugrenze (§23 BauNVO)

#### Öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

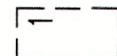


Verkehrsfläche  
Gehweg

#### Sonstige Planzeichen



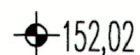
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Entfall Laubbaum



Geländehöhen Bestand

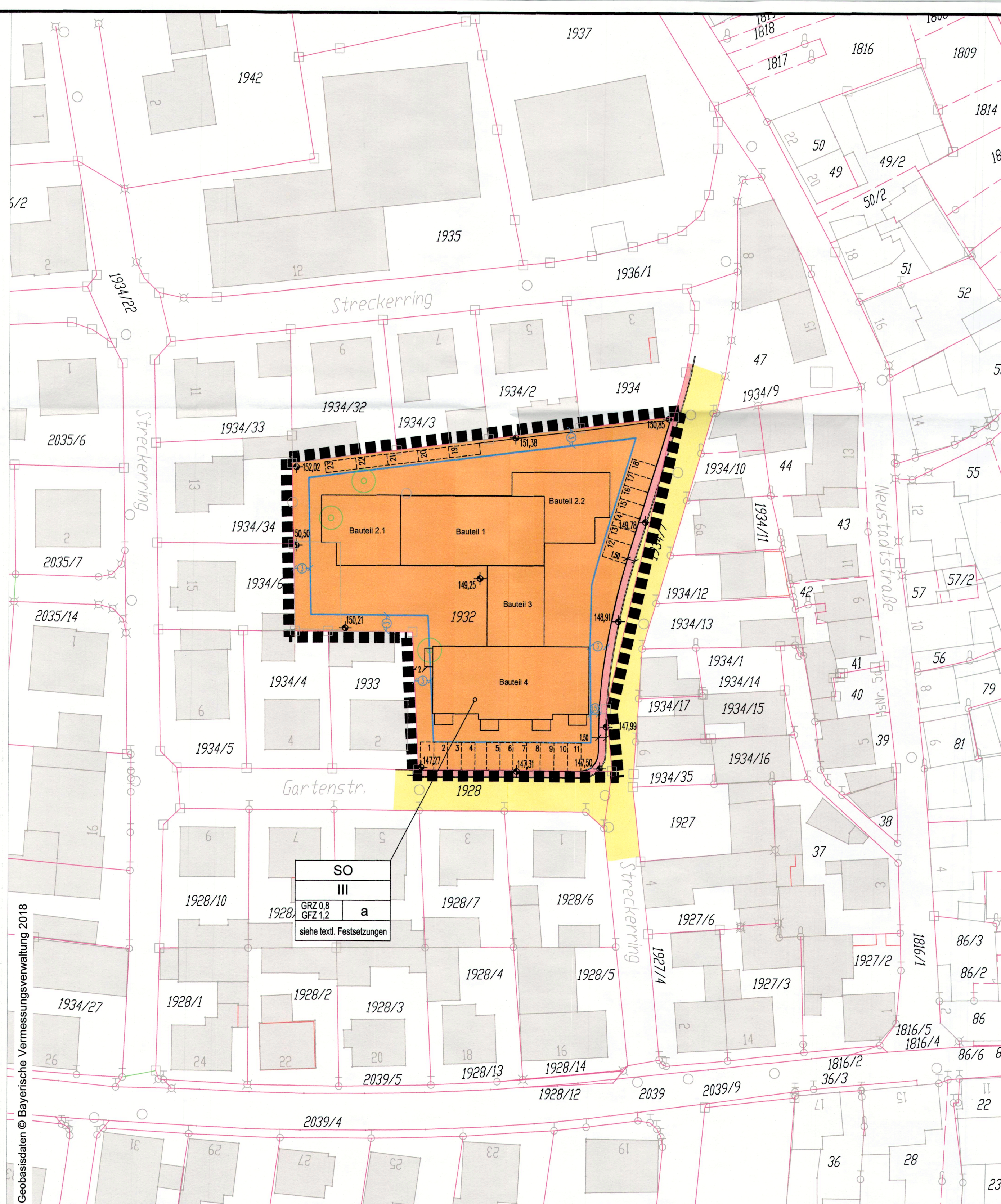
#### Bauordnungsrechtliche Vorschriften (Art. 81 BayBO)

**Dachform / Dachneigung:** Zugelassen sind Flach- und Pultdächer mit 0° - 15° Dachneigung.

**Balkone:** Balkone an der Westgrenze zu Grundstück Flur.-Nr. 1933 dürfen eine Länge von max. 1/3 der gesamten Außenwand, eine Tiefe von max. 1,50 m gemessen ab Außenkante Gebäude haben und einen Abstand zur Grenze von mind. 2,00 m besitzen.

**Stellplätze:** Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen und auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

**Abstandsflächen:** Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO.  
Sofern im Planenteil mittels Maßzahl (im Kreis) andere Abstandsflächentiefen festgesetzt wurden gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO.



## Textteil

### Naturschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. (1) Nr. 21 und Abs. (1a) BauGB)

#### Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

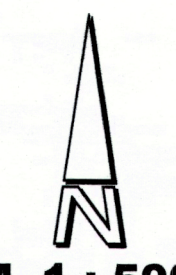
- Die restlichen Gehölze sind vor Baufeldfreistellung bezüglich eines möglichen Vorkommens von europarechtlichen geschützten Vogelarten sowie von Fledermäusen hin zu kontrollieren (Baumhöhlen, Dauernester)
- Bei einem bestätigten Vorkommen ist die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren

### Nachrichtliche Übernahme

#### Denkmalschutzrechtliche Festsetzungen (Art. 7.1 BayDSchG)

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## Gemeinde Collenberg Landkreis Miltenberg



M. 1 : 500

### Bebauungsplan "Seniorenzentrum Collenberg" im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes  
Bürgstadt, 08.01.2018

*Handwritten signature*  
JOHANN und ECK  
Architekten - Ingenieure GbR  
63927 Bürgstadt, Erfstraße 31A

Nr.	Geändert:	Änderung
1.	09.05.2018	zur erneuten öffentlichen Auslegung
2.	28.08.2018	zum Satzungsbeschluss

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.10.2017 und am 08.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.01.2018 wurde mit der Begründung gemäß §13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.07.2018 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß §13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.07.2018 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Collenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.05.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.08.2018 als Satzung beschlossen.

Collenberg, den 05. MAI 2021

(Gemeinde)

*Handwritten signature*  
(1. Bürgermeister, Andreas Freiburg)



7. Ausgefertigt

Collenberg, den 05. MAI 2021

(Gemeinde)

*Handwritten signature*  
(1. Bürgermeister, Andreas Freiburg)

8. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsaufstellung wurde am 25. MAI 2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist somit in Kraft getreten.

Collenberg, den 25. MAI 2021

(Gemeinde)

*Handwritten signature*  
(1. Bürgermeister, Andreas Freiburg)

