

**Gemeinde Collenberg a. Main**  
**Landkreis Miltenberg**

## **Bebauungsplan „Seniorenzentrum Collenberg“**

### **Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

## **Begründung**

### **1. Anlass und Notwendigkeit der Planung**

Die Gemeinde Collenberg beabsichtigt im Ortsteil Fechenbach auf Grundstück Flur-Nr. 1932 die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Seniorenzentrum zu schaffen, welches im Nachgang durch einen noch nicht feststehenden Bauträger errichtet werden soll.

### **2. Rechts- und Planungsgrundlagen**

Der Gemeinderat der Gemeinde Collenberg hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage“ im Umgriff des Grundstücks Flur-Nr. 1932 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2017 ortsüblich durch Aushang an den amtlichen Anschlagtafeln in den Ortsteilen der Gemeinde Collenberg sowie zusätzlich im Amts- und Mitteilungsblatt Südspessart vom 02.11.2017 amtlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung war vorgesehen für den Zeitraum vom 18.12.2017 bis zum 26.01.2018.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde vom Landratsamt Miltenberg darauf hingewiesen, dass das Verfahren nur als normaler Angebotsbebauungsplan und nicht als „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan durchgeführt werden kann, da ein Bauträger noch nicht endgültig benannt werden kann und auch noch kein Durchführungsvertrag vorliegt.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde deshalb eingestellt, die Gemeinde beabsichtigt die Formulierung „vorhabenbezogen“ durch einen neuen Gemeinderatsbeschluss aufzuheben.

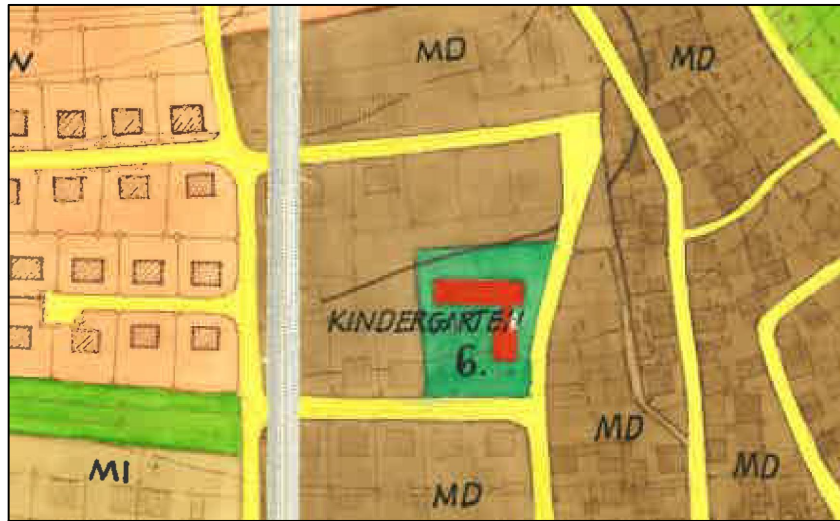
Zwischenzeitlich wurde auch die Bezeichnung „Seniorenwohnanlage“ durch die Gemeinde Collenberg geändert in „Seniorenzentrum Collenberg“.

Die Aufstellung erfolgt weiterhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

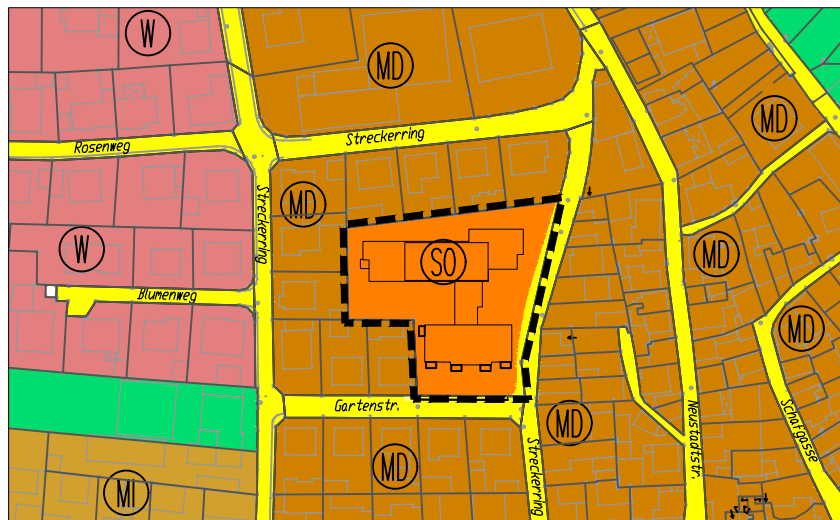
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Collenberg ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche bzw. Fläche für den Kindergarten ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Festsetzung der zu überplanenden Fläche als Sondergebiet ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB anzupassen.




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500  
BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500  
BERICHTIGUNG

## Zeichenerklärung der Berichtigung:

— — — Grenze Berichtigung

 Sondergebiet "Seniorenzentrum"  
( § 11 BauNVO)

 Verkehrsfläche



### 3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich.

#### ***Nutzungsart***

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Seniorenzentrum Collenberg“ ausgewiesen.

Die Nutzung wird auf Wohngebäude und Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß §5 Abs. 2.3 BauNVO bzw. §5 Abs. 2.7 BauNVO beschränkt.

Alle weiteren Nutzungen gemäß §5 BauNVO werden ausgeschlossen.

#### ***Höhenlage***

Aufgrund der stark strukturierten Gebäudeform und der Hanglage wird auf eine Angabe von maximalen Wandhöhen in Bezug auf die Örtlichkeit verzichtet.

Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt mittels Angabe von maximalen Gebäudehöhen in Bezug auf Normalnull.

Dazu wird zwischen 4 Bauteilen unterschieden:

#### **Bauteil 1** (3-geschoßig, Pultdach):

OK Dachhaut firstseitig max. 161,30 m üNN

#### **Bauteile 2.1 und 2.2** (2-geschoßig, Flachdach):

OK Attika max. 158,00 m üNN

#### **Bauteil 3** (2-geschoßig, Flachdach):

OK Attika max. 154,25 m üNN

#### **Bauteil 4** (2-geschoßig, Pultdach)

OK Dachhaut firstseitig max. 158,00 m üNN

## **Baugrenzen/Abstandsflächen**

Die nördliche und westliche Baugrenze zur vorhandenen Bebauung wird festgesetzt auf 3,00 m zur Grundstücksgrenze.

Die südliche Baugrenze zur Gartenstraße wird festgesetzt auf 5,00 m zur Grundstücksgrenze um hier die Möglichkeit zur Anordnung von Stellplätzen zu gewährleisten.

Zur Seite Streckerring wird im nördlichen Grundstücksteil die Baugrenze auf 5,00 m festgesetzt um auch hier die Anordnung von Stellplätzen zu gewährleisten.

Weiter südlich wird die Baugrenze auf 3,00 m bzw. 1,50 m zur Hinterkante Gehweg festgesetzt.

## **Zahl der Vollgeschosse**

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 3 festgesetzt.

Das vorgesehene Kellergeschoß ist aufgrund der Höhenlage und der Geländeverhältnisse kein Vollgeschoß gemäß BayBO.

## **Dachformen**

Als Dachformen werden Flachdächer und Pultdächer mit 5- 15° Dachneigung zugelassen.

## **Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl**

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.033 m<sup>2</sup>, die Gebäudefläche zum jetzigen Planungsstand ca. 1.245 m<sup>2</sup>.

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von  $1.245/3.033 = 0,41$ .

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 945 m<sup>2</sup> umfassenden befestigten Außenflächen (Stellplätze mit Zufahrten, Zugänge, Terrassen) ermittelt sich zurzeit eine GRZ von  $(1.245+945)/3.033 = 0,72$ .

Gemäß §17 BauNVO ist für ein Dorfgebiet (MD) eine GRZ von 0,6 zulässig, festgesetzt werden soll eine GRZ von 0,7, da gemäß §19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um bis zu 50% überschritten werden darf.

Die Geschoßfläche beträgt zum jetzigen Planungsstand 3.130 m<sup>2</sup>.

Die Geschoßflächenzahl ermittelt sich somit zurzeit mit  $3.130/3.033 = 1,03$ .

Festgesetzt wird die zulässige Größe von 1,2 gemäß §17 BauNVO.

#### **4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltprüfung**

Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB mit einer Grundstücksgröße von unter 20.000 m<sup>2</sup> bei dem von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben abgesehen wird.

Aufgestellt:

Bürgstadt, den 08.01./22.06.2018



**JOHANN und ECK**

Architekten – Ingenieure

Erfstraße 31a,

63927 Bürgstadt

Collenberg, den 08.01./22.06.2018

.....  
Ullrich, 1. Bürgermeister