



**GEMEINDE COLLEMBERG
ORTSTEIL REISTENHAUSEN**

LANDKREIS MILTENBERG

**2. Änderung und Erweiterung
(Fl.Nrn. 514 und 515) des
Bebauungsplans Retzenrain**

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 Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
 - 4.6 Weitere Festsetzungen**
 - 4.7 Straßenerschließung, Ver- und Entsorgung**
 - 4.8. Bodendenkmal**
 - 4.9 Immissionsschutz**
- 5 Umweltbericht mit Umweltprüfung**
 - 5.1 Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft/Landschaftsbild und Kultur und sonstige Sachgüter**
- 6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 7 Aufstellungsverfahren**
- 8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis**

1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan des Ortsgebietes Retzenrain 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.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat Collenberg hat in seiner Sitzung am 04.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Retzenrain" beschlossen.

Rechtsgrundlage für die Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.
3. Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

2.2 Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Collenberg ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

3 Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebietes

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

Im Norden grenzt die Straße „Am Dreispitz“, im Osten die Straße „An der Ziegelhütte“ im Süden die „Bildstraße“ und im Westen an folgende Flurstücke - 480, 480/1, 480/2, 481, 482, 483, 105/2 (Teilfläche), 485, 494 (Teilfläche), 502 und 508 an.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurnummern:

520/1, 520/2, 520/3, 520/4, 520/5, 520/6, 520/7, 520/8, 520/9, 520/10, 520/44, 520/11, 520/12, 520/13, 520/14, 520/15, 520/16, 520/17, 520/18, 520/19, 520/20, 520/21, 520/22, 520/23, 520/24, 520/25, 520/26, 520/27, 514, 515, 520/28 (Teilfläche), 520/29,

520/30, 520/31, 520/32, 520/33, 520/34, 520/35, 520/36, 520/37, 520/39, 520/42, 520/43

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 3,74 ha, die mittlere Höhenlage beträgt 145 - 172 m ü. NN.

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 Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO festgesetzt.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der maximal überbaubaren Grundstücksfläche wird im Reinen Wohngebiet auf 40 % (GRZ 0,4) und die Geschosflächenzahl (GFZ) auf 1,2 gemäß der gesetzlichen Vorgaben begrenzt.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine durchgehende Baugrenze dargestellt, die für eine Flexibilität bei der Grundstücksausnutzung sorgt.

Es sind Einzelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen und Dachgeschoß (Dachgeschoß als Vollgeschoß) zulässig.

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

4.5 Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachform zulässig sind auch Pyramidendächer, Walmdächer und Pultdächer mit einer Dachneigung ab 15° sowie Flachdächer und Tonnendächer

Aufkantung/Kniestock Aufkantung von max. 0,75 m sind an der Traufe zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußschwelle

Dachgauben sind zulässig bis max. 1/3 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

4.6 Weitere 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 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 Bodendenkmal

Im Geltungsbereich liegt folgendes Bodendenkmal:

D-6-6221-0013 Körpergräber der Römischen Kaiserzeit oder der Völkerwanderungszeit

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im ausgewiesenen Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4.9 Immissionsschutz

Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung ist nicht erforderlich.

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 Bebauungsplanes 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 Eingriffsregelung

Es ist keine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erforderlich.

7 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Collenberg hat am 04.12.2017 die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Retzenrain" beschlossen.

Der Beschluss wurde am 02.02.2018 öffentlich bekannt gemacht.

Es wurden folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2018 über die Planung informiert und um eine Stellungnahme bis 23.03.2018 gebeten:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband+Vermessung, Klingenberg a. Main
2. Landratsamt Miltenberg
3. Regierung von Unterfranken, Höhere Landesplanungsbehörde, Würzburg
4. Regionaler Planungsverband, Region 1 - Bayerischer Untermain, Aschaffenburg

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.01.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2018 bis zum 29.06.2018 beteiligt.

Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.04.2018 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 öffentlich ausgelegt.

8 Datengrundlagen, Literaturverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch das Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) geändert worden ist.

Bayrische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

Gemeinde Collenberg: Flächennutzungsplan rechtskräftig 26.06.1972

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



Gemeinde Collenberg
Kirchplatz 2
97903 Collenberg

aufgestellt:

Collenberg, den 25.01.2018
Collenberg, den 16.04.2018

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

Bearbeitung:

Ingenieurbüro Bernd Eilbacher

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