



### PLANZEICHENLEGENDE

- 1. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Baugrenze
  - Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
  - Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
  - Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO
  - Festplatz für kommunale Veranstaltungen
  - Flächen für Versorgungsanlagen
  - Elektrizität
  - Abwasser (Pumpstation)
  - Wasser (Regenrückhaltebecken)
  - Wärmeversorgung (Blockheizkraftwerk)
  - private Grünflächen
  - öffentliche Grünflächen
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - Verkehrsbegleitgrün
  - zu erhaltende Bäume / Sträucher
  - anzupflanzende Bäume / Sträucher
  - Fläche für Regenwasserrückhaltung
  - öffentliche Verkehrswege
  - Parkstreifen
  - öffentliche Geh- und Radwege
  - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
  - Emissionsflächen
  - Immissionsort
  - Teilfläche Flächenquelle
  - Bezugspunkt mit Sektorlinie
- 2. Nachrichtliche Übernahme**
- Bemalmung
  - bestehende Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksnummern
  - bestehende Wohn- / Nebengebäude
  - ca. 3825 m<sup>2</sup>
  - bestehender Schutzwasserkanal
  - bestehender Regenwasserkanal
  - unterirdische Hauptleitung der Fernwasserversorgung Franken
  - vorgeschlagene Bebauung
  - Bauverbotszone zur St 2245
  - Die Freihalte-Bauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, sind einzuhalten. Die Baugrenzen sind entsprechend festgesetzt.

### 6. Schallimmissionschutz

Die nachfolgenden Festsetzungen regeln die Auswirkungen bzgl. Schallimmissionschutz. Grundlage hierfür ist die Schallschützliche Untersuchung des Büros Kottmar, Bericht 6951.07/2020 - SF vom 05.05.2020.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen "Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>" und "Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente LEK und Zusatzkontingente LEK.zus.k nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Emissionskontingent [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	
	Tag (L, tags)	Nacht (L, nachts)
TF 1	3.250	69
TF 2	1.088	60
TF 2.2	8.585	64
TF 3	6.509	60
TF 4	2.739	60
TF 5	1.000	60

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente (LEK.zus.k):

Richtungssektor	A	B	C	D	E
Anfangswinkel	282,4	337,1	359,8	47,1	81,9
Endwinkel	337,1	359,8	47,1	61,9	99,5
Laufzeit Tag	12	10	1	3	6
Laufzeit Nacht	5	2	6	7	8

Zusatzkontingente L<sub>max</sub> (dB(A))  
Der Bezugspunkt B<sub>FZ</sub> für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:  
X = 4384402,99 / Y = 549694,88.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor K LEK<sub>1</sub> durch LEK<sub>1</sub> + LEK.zus.k zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungswert nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen gemäß Nr. 6 Schallimmissionschutz vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVO müssen die Berechnungen den nach baurechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betreiber oder Betriebsinhaber dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass deren Schutzwürdigkeit zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionskontingente oder zukünftig möglichen Gewerbebetriebe führt. Es ist deshalb bei einem Antrag auf Baugenehmigung bzw. auf Genehmigungsfriststellung für derartige Nutzungen eine schallschützliche Untersuchung vorzulegen, welche die Einhaltung der einschlägigen Regelwerke zum Lärm (TA Lärm 1998-08) genannten Immissionsrichtwerte nachweist.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BauVO)

- 1. Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeine Abstandsflächenregelungen (Art. 6 BayBO).  
Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet keine Anwendung.
- 2. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**  
**2.1 Gestaltung der Dächer**  
**Dachneigung:** Im gesamten Gebiet sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 5° - 45° zulässig. Die Dachneigung von aneinandergrenzenden Grenzgaragen sind einander anzuleichen. Bei Giebelgebäuden ist die Dachneigung des Hauptdaches beizubehalten.  
**Dachform:** Als Dachdeckung ist nicht glänzendes Material zulässig. Bei Ziegelmaterial sind Rot-, Braun-, Grau- und Schwarztöne zu verwenden. Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig. Dachflächenfenster und Giebelvergassungen sind zulässig. Flachdächer sind begrünt auszuführen. Es wird angeregt, Sonnenkollektoren für Warmwasser und Photovoltaikanlagen einzubauen.
- 2.2 Gestaltung der Gebäude**  
Reflektierende Metallverkleidungen und grelle Farbgebungen sind ausgeschlossen.
- 2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen**  
**Stellplätze:** Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Garagen aus Weiblich oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig. Sowie keine das Grundwasser gefährdenden Stoffe anfallen sind Stellplätze und Lagerflächen sowie Fußwege versickerungsfähig auszuführen.  
Je Wohneinheit müssen mindestens zwei PKW-Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.  
**Einfriedungen:** Wohngebiet: Straßenseitig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zulässig. Der Bodenabstand hat mindestens 10 cm zu betragen. Sockel sind unzulässig. An den restlichen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen. Entlang des Grenzstreifens zwischen der Bebauung und der Staatsstraße sind Einfriedungen geschlossen auszuführen, Zufahrten oder Zugänge sind unzulässig. An den Grundstücksgrenzen sind Büschungen und Natursteinmauern bis max. 0,50 m zulässig.  
**Misch- und Gewerbegebiet:** Einfriedungen dürfen maximal in der gesetzlich zulässigen Höhe errichtet werden, auf die Regelungen in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird verwiesen.  
**Unbebaute Flächen:** Wohngebiet: Je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfäche ist ein großkröniger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfäche gepflanzten Gehölze ist unzulässig. Misch- und Gewerbegebiet: Es sind ca. 20 % der Grundstücksfäche zu begrünen. Es ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Darin sind folgende Aussagen erforderlich: beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Grundstücksentwässerung, Lage und Stammumfang (l, m Höhe) der vorhandenen Bäume, begründete Grundstücksfächen, Standort, der vorgesehenen Gehölze. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschichtplan, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind.

### 3. Emissionen/Immissionen

Gerüschmissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der Angrenzer ist zu dulden. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVO abzustimmen.

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und VDI-Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei dem Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Die DIN-Vorschriften werden bei der Gemeinde zu den üblichen Geschäftszeiten mit den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht vorgehalten.

### 4. Wasserrechtliche Belange

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

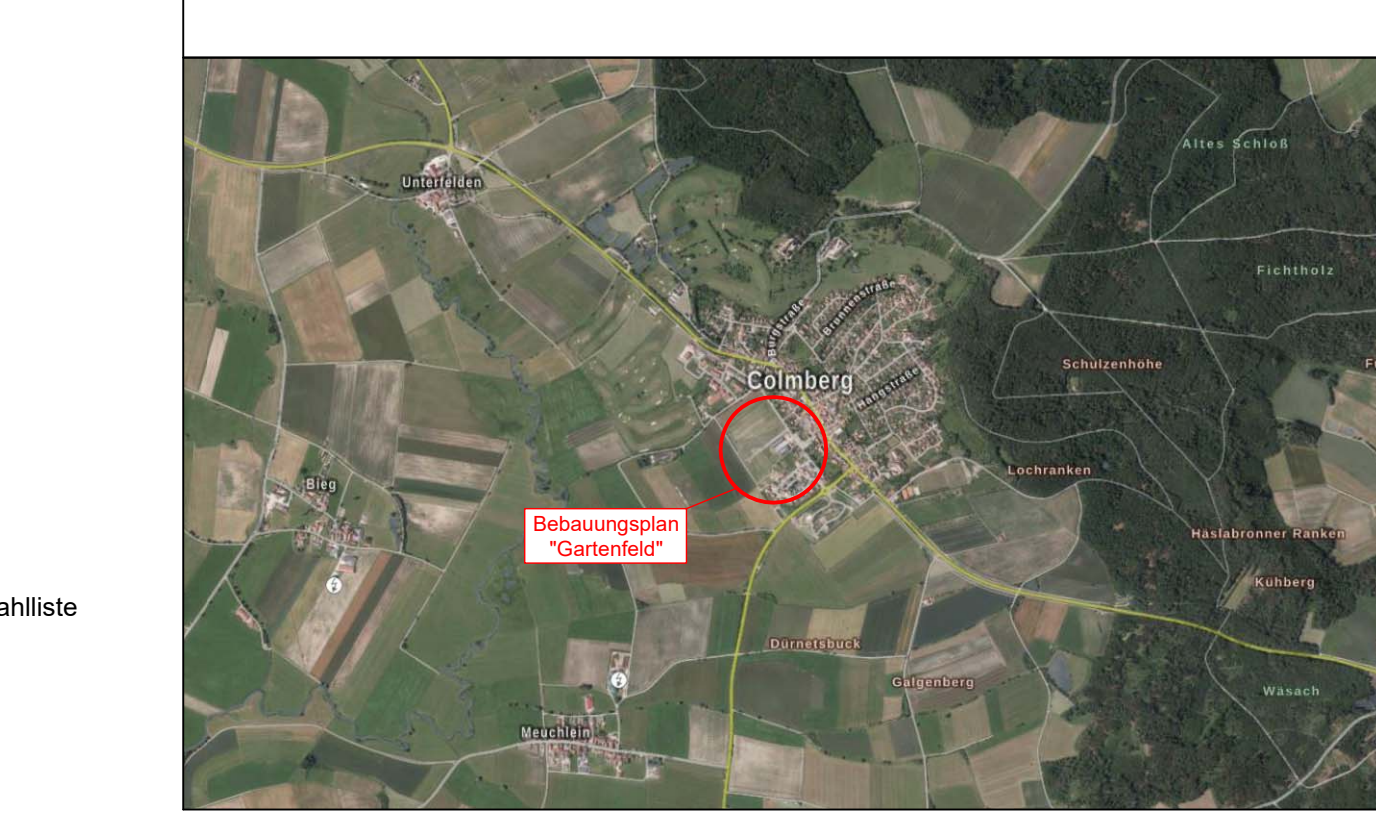
### VERFAHRENSVERMERK

- Der Markt Colmburg hat in der Sitzung vom 09.05.2016 die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gartenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 09.11.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 09.11.2020 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Colmburg hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 07.12.2020 die Änderung des Bebauungsplans "Gartenfeld" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2020 als Sitzung beschlossen.  
Markt Colmburg, den .....  
1. Bürgermeister, Wilhelm Kieslinger
- Ausgefertigt  
Markt Colmburg, den .....  
1. Bürgermeister, Wilhelm Kieslinger
- Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan, 4. Änderung, wurde am 07.01.2021 gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 "Gartenfeld" mit integriertem Grünordnungsplan, 4. Änderung, ist damit in Kraft getreten.  
Markt Colmburg, den 06.01.2021  
1. Bürgermeister, Wilhelm Kieslinger

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

- 1. Geltungsbereich**  
Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 (7) BauGB).
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)  
A: Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
B: Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
C: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- 3. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 BauNVO)  
Grundflächenzahl (GFZ); z.B. 0.3  
Geschossflächenzahl (GFZ, als Höchstmaß); z.B. 0,6  
Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze; z.B. 11
- Die maximale Firsthöhe beträgt nach Planschrieb von 10,0 m - 12 m über dem Straßeniveau, tatsächl. gemessen. Bei Putzflächen im Wohngebiet ist eine maximale Firsthöhe von 8,0 m zulässig.  
Die maximale Wandhöhe wird im Wohngebiet auf 6,0 m begrenzt.
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)  
Die überbaubaren Grundstücksfächen sind im Planell mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist nur innerhalb dieser Grenzen zulässig.  
Für alle Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone ist ein Antrag auf Ausnahme nach Art. 23 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 BayStVG erforderlich und ist in jedem Einzelfall mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach abzustimmen.

- 4.1 Wohngebiet**  
Zulässig sind Einzel und Doppelhäuser.  
Zulässig sind Einzel und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser
- 4.2 Misch- und Gewerbegebiet**  
Es gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit einer Länge über 50 m.
- 4.3**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m<sup>2</sup> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfäche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird. (BayBO Art. 7(4)).
- 4.4**  
Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Bauverbotszone zur St 2245 ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 4.5**  
Gewächshäuser bis 25 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig. Die Bauverbotszone zur St 2245 ist von baulichen Anlagen freizuhalten.
- 4.6**  
Auf der Grünfläche mit der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 5. Grünordnung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
Bestehende und zur Anpflanzung festgesetzte Bäume und Sträucher sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechend Ersatz zu leisten. Es dürfen nur standortgerechte Gehölze gepflanzt werden.
- Atenausschüßliste**  
Abies in Arten - Tannen  
Chamaecyparis in Arten - Scheinzypressen  
Juniperus in Arten - Wacholder  
Picea in Arten - Fichten  
Thuja in Arten - Lebensbaum
- 1. Denkmalschutz**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nbg.) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde, gem. Art. 8 DSchG.
- 2. Sicherung unterirdischer Versorgungsleitungen**  
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen der Anlage notwendig. (DIN 1998) ist einzuhalten.



Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Erstellung Schallschützliche Untersuchung vom 05.05.2020 / teilweise Änderung Örtliche Bauvorschriften	31.09.2020	B. Grabner	Heller
01	Satzungsfassung	07.12.2020	B. Grabner	Heller
02				

verwendete Bezugssysteme: Hauptlage-system: Gauß-Krüger (Zone 4) Haupthöhen-system: NN (DHN 1912)

**Ingenieurbüro Heller GmbH**  
Schönerberg 30 | 91067 Heroldsheim | Tel. 0925/9264-0 | Fax: 40  
Internet: www.b-heller.de | E-Mail: info@b-heller.de

Verfahrensbezeichnung: 2019/04/08-chen Änderung PLT  
Leistungskategorie: **Satzungsfassung**  
Maßstab: 1:1000 | Index / Datum: 00 / 07.12.2020

**BEBAUUNGSPLAN NR. 13**  
**"Gartenfeld"**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**4. Änderung**

Vorbereitender: Markt Colmburg  
Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH