Ohne geodätische Einmessungen

Die Höhendarstellung in der Bebauungsplanunterlage beruht auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 5000 in den Maßstab 1 : 1000. Sie kann daher nur eine Richtlinie für die tatsächlichen Geländeverhältnisse sein.

Bearbeitet mit ARKEY CAD

0 10 50 100 m

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

(1,6) Geschoßflächenzahl

0,8 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

SD Satteldach

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fuß — und Radweg

gepflasterter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

Nutzungsregelungen

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B. FÜR HINWEISE

Bestehende Gebäude

ursprüngliche Flurstücksgrenzen

Parzellierungsvorschlag

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

461 Flurstücksnummern

Böschung

PRÄAMBEL

Der Markt Colmberg erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251), zuletzt geändert durch Art. 27 Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetz vom 28.06.1990 (GVBl. Seite 213), und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.1989 (Seite 585) folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Bebauungsplan Nr. 10 — Heubuck", einschließlich zeichnerischer und textlicher Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung; eine Begründung ist beigefügt. Im Plantell ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt; in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

Weitere Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Entsprechend der Abgrenzung in Bebauungsplan gilt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschoßflächenzahl (GFZ):

zwei Vollgeschosse (Z = I + DG) GRZ 0,4 GFZ 0,8

drei Vollgeschosse (Z = U + I + DG) GRZ 0,4 GFZ 1,0

2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Plantell wie folgt festgesetzt:

- ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = I + DG = II)
- ein als Vollgeschoß anzurechnendes Untergeschoß, ein Vollgeschoß und ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß (Z = U + I + DG = II)

2.3 Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Grundstück werden wie folgt festgesetzt:

- WE = max. 2 bei Z = II
- WE = max. 3 bei Z = II

3. Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen

3.1 Offene Bauweise nach nach § 22 (2) BauNVO, entsprechend der Abgrenzung im Plantell sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Abweichend hiervon sind Garagen an den seitlichen Grundstücksflächen zulässig, wenn sie mit den Hauptgebäuden verbunden sind.

3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m³ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 3 m im Mittel nicht überschritten wird (BayBO Art. 7 Nr.1a).

3.4 Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.5 Gewächshäuser (Glas) bis 50 m² sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem vorhandenen natürlichen Gelände, hangseits, Mitte Gebäude, liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanals dies erfordert.

5. Natur- und Landschaftsschutz

5.1 Erhaltungsgebot

Vorhandene, standortgerechte Gehölze, wie Obst- und Laubbäume (ab Stammumfang von 0,5 m, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden), Laubsträucher (0,5 m für die Umfänge der einzelnen Stämme oder Triebe) sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen wieder zu ergänzen. Falls dadurch jedoch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn für eine angemessene Ersatzpflanzung gesorgt wird.

Wird der Veränderung oder Entnahme von Bäumen zugestimmt, so sind in jeden Falle auf dem Grundstück geeignete Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in Ersatzart, Art, Größe und Menge festgelegt werden.

Verstöße gegen das Erhaltungsgebot können von den Fachbehörden mit einem Bußgeld geahndet werden. Die Grundlage dazu bildet die aktuelle Wertermittlungstabelle für Gehölze.

5.2 Pflanzgebote für Neubauten

Die Verwendung von Koniferen und buntlaubigen Gehölzen ist auf 10 % zu begrenzen.

5.2.1 Hausbäume

Zu jedem Wohnhaus ist ein Hausbaum als Hochstamm aus der Artenauswahlliste 1 im privaten Vorgartenbereich zu pflanzen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Fernmeldelagen der Deutschen Bundespost gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost erforderlich

5.3 Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Lebensraumverhältnisse für die Fauna sind größere Wandflächen (z.B. Garagen) zu begrünen.

5.4 Die Bepflanzung ist so zurückzuschneiden, daß die Sicht auf Verkehrszeichen sowie die Wirksamkeit der Straßenbeleuchtung nicht beeinträchtigt wird.

5.5 Behandlung von Oberflächenwasser

Oberflächenwasser einschließlich anfallenden Niederschlagswasser von Dachflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. im Firstnahen dem Regenrückhaltebecken zuzuführen.

5.6 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. In diesem Plan ist die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und die Behandlung des Oberflächenwassers darzustellen. Dem Plan sind zwei Geländeschnitte beizufügen, aus denen die vorhandenen und die geplanten jeweiligen Geländehöhen ablesbar sind, sowie Abgrabungen und Aufschüttungen erkennbar werden.

In den Plänen ist auch der durch das Erhaltungsgebot geschützte Baum- und Heckenbestand auf dem gesamten Grundstück einzumessen und darzustellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB)

6. Dachform

6.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Bei Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Bei Dachflächen von freistehenden Nebengebäuden ist eine Dachneigung von 20° - 39° zulässig.

6.2 Bei allen Hauptgebäuden ist ein Kniestock zulässig. Dieser darf eine Höhe von 50 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette, nicht überschreiten.

6.3 Dachaufsprünge sind am Giebel bis 25 cm und an der Traufe bis max. 40 cm zulässig.

6.4 Dächer sind mit ziegelrotem Material einzudecken. Platten oder eine ähnliche Eindeckung sind unzulässig.

6.5 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen max. 30 % der Traufläge einnehmen und müssen mindestens 1,50 m Abstand zum Ortgang haben. Die Fenster der Gauben müssen ein stehendes Format haben (Breite : Höhe mindestens 4 : 5).

6.6 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

6.7 Die Ausrichtung des Hauptfirstes hat entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erfolgen.

7. Äußere Gestaltung

7.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben gegrägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbtönen). Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.

7.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig. Das Verhältnis Breite : Höhe muß mindestens 4 : 5 betragen.

7.3 Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig, es sollten gedeckte Töne verwendet werden.

8. Gestaltung von Garagen und Stellplätzen

8.1 Der Stauraum von Garagen, die an der Grundstücksgrenze anehandergebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden, der jedoch durch Bepflanzung gegliedert werden kann.

8.2 Garagen in Weißbeton oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

8.3 Sofern nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport oder als Garage ausgeführt werden. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports sind durch Kletterpflanzen einzugrünen.

8.4 Der Stauraum von Garagen sowie Park- und Stellplätze sind so auszuführen, daß anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (z.B. grob- und offenfugiges Pflaster)

8.5 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinien einen Stauraum von 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.

9. Einfriedungen

9.1 Es sind Hölzzäune mit senkrechten Latten und standortgerechte Hecken (Auswahlliste 2) als Einfriedungen zulässig.

9.2 Sockel sind unzulässig.

9.3 Der Bodenabstand der Zäune hat mindestens 10 cm zu betragen.

9.4 Die Höhe der Zäune hat 1,0 m zu betragen.

10. Außenanlagen

10.1 Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.

10.2 Böschungen und Aufüllungen, die durch den Straßenbau erforderlich werden, sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

11. Verkehrsflächen und Fußwege

11.1 Die Grundstücke werden über eine Schleife, die verkehrsberuhigt ausgeführt werden sollte, erschlossen.

11.2 Ein einseitig 2,5 m breiter Mehrzweckstreifen (FVG), einschließlich 0,5 m breite Regenrinne ist breitflügig (ca. 2,5 cm - 3,0 cm) zu pflastern.

11.3 Im Bereich von privaten Wege- und Stellplatzflächen sind die Oberflächenbefestigungen in großmöglichen Ausmaß in wassergebundener weise herzustellen (z.B. Schotterrasenflächen).

12. Lärmschutz

12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Geräuschimmissionen aus den Aktivitäten der Sportanlage.

Um die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 einhalten zu können bzw. um zu erreichen, daß die Überschreitung der Orientierungswerte innerhalb eines schalltechnisch vertretbaren Rahmens bleibt, ist der Bau eines Schallschutzwalles erforderlich.

12.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für das OG empfiehlt sie durch bauliche Orientierung (Anordnung der wohnräume der gestarrten Gebäude auf der der Sportanlage abgewandten Seite der Gebäude (9 nach Nordwesten) Siehe Begründung zum Bebauungsplan Pkt.11 Lärmschutz

ANHANG ZUR SATZUNG

Auswahlliste 1 Hausbäume

3 mal verschulte Bäume aus Hochstamm, Stammumfang min. 14 cm

Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Winterlinde	Tilia cordata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Pyrus pyraster
Walnuß	Juglans regia

Obstbaumhochstamm

Auswahlliste 2 freiwachsende und geschnittene Hecken

Hartriegel	Cornus sanguinea
Rot-, Weißdorn	Crataegus spec.
Haselnuß	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Feldrose	Rosa arvensis
Waldrebe	Clematis vitalba
Feldahorn	Acer campestre
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pflaume	Prunus domestica
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus caesius
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare

VERFAHRENSVERMERKE

A Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Nürnberg, den 22. 04. 1996 Seidel

B Der Gemeinderat des Markes Colmberg hat in seiner Sitzung vom 14. 02. 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes "HEUBUCK" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16. 02. 1995 nach §2. Abs.1, BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Markt Colmberg, den 19. 02. 1996

(1. Bürgermeister)

C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02. 05. 1995 hat ~~in der Zeit vom bis~~ nach Bekanntmachung vom 15. 05. 1995 ~~bis~~ am 23. 04. 1995 stattgefunden.

Markt Colmberg, den 19. 02. 1996

(1. Bürgermeister)

D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 22. 08. 1995 wurde mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB ~~in der Zeit vom~~ 3(2) BauGB in der Zeit vom 09. 10. 1995 bis 10. 11. 1995 nach Bekanntmachung am 29. 09. 1995 öffentlich ausgelegt.

Markt Colmberg, den 19. 02. 1996

(1. Bürgermeister)

E Der Gemeinderat des Markes Colmberg hat mit Beschluß vom 22. 04. 1996 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22. 04. 1996 als Satzung beschlossen.

Markt Colmberg, den 19. 02. 1996

(1. Bürgermeister)

F Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Ansbach am 29. 6. 1996 Aktenzeichen: 610-1.1. gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt Ansbach hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Ansbach, den 12. 8. 1996

(Siegel)

LA.

G Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 23. 08. 1996 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wurde seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Markt Colmberg, den 23. 08. 1996

(Bürgermeister)

Übersichtslageplan M 1:5000

MARKT COLMBERG

BEBAUUNGSPLAN

BPL Nr. 10 "HEUBUCK"

.FERTIGUNG

M.1 : 1000 NÜRNBERG, 22.01.1996

	VORENTWURF	ENTWURF	FERTIGUNG
GEPLANT	2.5.95 / Seidel	22.8.95 / Seidel	22.1.96 / Seidel
GEZEICHNET	2.5.95 / A.Beyer	22.8.95 / A.Beyer	22.1.96 / A.Beyer
GEPRÜFT	2.5.95 / Kohler	22.8.95 / Kohler	22.1.96 / Kohler
GEÄNDERT			
GEÄNDERT			
PROJEKT-NR.	15-2476-A	FLÄCHE	

JBG Gauff Ingenieure

H.P. Gauff Ingenieure GmbH & Co.
Possaur Str. 7, 90480 Nürnberg
Tel. 0911/9409-160, Fax. 0911/9409-215