

**Plangrundlage**  
 Die Planung basiert auf der digitalen Grundkarte des Vermessungsamtes Ansbach vom 05. Oktober 2001

**Ohne geodätische Einmessungen**  
 Die Höhenangabe 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 Geländebedingungen sein.

## WEITERE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, BauNVO §§ 1 - 11)  
 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:  
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, BauNVO §§ 16 - 21a, § 9 (1) Nr.6 BauGB)  
 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschosflächenzahl (GFZ):  
 zwei Vollgeschosse (Z = 1 + DG) GRZ 0,3 GFZ 0,6  
 2.2 Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) wird entsprechend den Eintragungen im Plan wie folgt festgesetzt:  
 - ein Vollgeschos und ein als Vollgeschos anzuzehrendes Dachgeschos (Z = 1 + DG = II)  
 2.3 Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude wird auf max. zwei begrenzt.  
 - WE = max. 2 / Wohngebäude

### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB; BayBO)

- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, BauNVO §§ 22 - 23)  
 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser.  
 3.2 Neuanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 20 m<sup>2</sup> sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn an der Grenze eine Wandhöhe von 5 m im Mittel nicht überschritten wird. (BayBO Art. 7 (4)).  
 3.3 Wintergärten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.  
 3.4 Gewächshäuser bis 25 m<sup>2</sup> sind außerhalb der Baugrenzen und an der Grundstücksgrenze zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**  
 (Art.10, BayBO, 2. Teil)  
 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf grundsätzlich höchstens 30 cm über dem Straßeniveau, gemessen in Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen sind zulässig, wenn die Höhenlage des vorhandenen bzw. geplanten Entwässerungskanal dies erfordert.  
 4.2 Bei allen Hauptgebäuden darf die Höhe der Außenwand, gemessen von Oberkante Erdgeschossfußboden bis zur Unterkante der Sparren 3,40 m nicht überschreiten
- Dachform**  
 (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)  
 5.1 Im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 42° - 48° zulässig. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung, die der Dachneigung des Hauptgebäudes entspricht, zulässig. Für Wintergärten sind abweichende Dachneigungen zulässig.  
 5.2 Dachvorsprünge sind am Ortsgang bis 15 cm und an der Traufe bis max. 50 cm zulässig.  
 5.3 Dächer sind mit roten oder rotbraunen Dachziegeln einzudecken. Für Wintergärten sind abweichende Eindeckungen zulässig.  
 5.4 Dachgauben sind als Einzelgauben zulässig. Sie dürfen max. 30% der Traufhöhe einnehmen und müssen mindestens 1,50 m Abstand zum First und zum Ortsgang haben. Zulässig sind Schlep- oder Satteldachgauben. Die Breite der Einzelgaube ist auf max. 2 Sparrenfelder begrenzt. Die Fenster der Gauben müssen ein stehendes Format haben (Breite : Höhe mindestens 4 : 5).  
 5.5 Zwerchhäuser sind je Traufseite max. 1 mal zulässig. Die Dachneigung ist die des Hauptdaches anzugleichen. Der First der Zwerchhäuser muss mind. 1,50 m Abstand zum First des Hauptdaches haben.  
 5.6 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bis zu 50% der einzelnen Dachfläche zulässig.  
 5.7 Soweit im Plan eine Firstrichtung festgesetzt ist, ist diese zwingend einzuhalten.
- Außere Gestaltung**  
 (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)  
 6.1 Die Baukörper sind ohne große Wandöffnungen, Vor- oder Rücksprünge auszuführen. Für die Fassaden ist glatter Putz ohne modische Strukturen oder von Hand verrieben zulässig. Schlichte und naturfarbene Holzverkleidungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sichtbeton ist in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.  
 6.2 Bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind nur Fenster mit stehendem Format zulässig. Das Verhältnis Breite : Höhe muss mindestens 4 : 5 betragen.  
 6.3 Grelle, leuchtende Farben, sowie reine Farbton sind unzulässig, es sollen gedeckte Töne verwendet werden.
- Gestaltung von Garagen und Stellplätze**  
 (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)  
 7.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zur Straßengrenze eine Abstände von 5 m aufweisen. Dieser Raum darf zur Straße bis weder eingekantet noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.  
 7.2 Die Fläche vor Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert 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.  
 7.3 Garagen in Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.  
 7.4 Sofern nichts anderes festgesetzt, können die erforderlichen Stellplätze offen, als Carport oder als Garage ausgebildet werden. Carports sind durch Kletterpflanzen einzugrünen.  
 7.5 Die Fläche vor Garagen, sowie Park- und Stellplätze sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann. (z. B. groß- und offentügelige Pflaster)
- Art, Gestaltung und Höhe von Einriedungen**  
 (Art. 91 (1) Nr.4 BayBO, 7. Teil)  
 8.1 Straßenseitige Einfriedungen sind erst ab der vorderen Gebäudekante, höchstens jedoch 3,00 m ab Straßen- bzw. Gehwegkante zulässig.  
 8.2 Zulässig sind nur holzfarbene oder naturblässenen senkrechte Holzlatenzäune. Sockel sind unzulässig.  
 8.3 Die Höhe der Zäune hat 1,0 m zu betragen. Der Bodenabstand der Zäune hat mindestens 10 cm zu betragen.  
 8.4 Entlang des Güntreffens zwischen der Bebauung und der Staatsstasse sind Einfriedungen geschlossen auszuführen. Zufahrten oder Zugänge sind unzulässig.  
 8.5 An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen und Naturstein-trockenmauern bis max. 0,50 m zulässig.
- Außenanlagen**  
 (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)  
 9.1 In den Vorzonen ab Straßen- bzw. Gehwegkante sind Stellplätze mit wasserdurchlässiger Befestigung (offen Plasterbeläge oder Schotterterrassen) ausdrücklich zulässig.  
 9.2 Die Vorzonen sind mit einem offen Charakter zu gestalten. Zulässig sind hochstammige Gehölze oder niedrige Pflanzen, Hecken und große Sträucher sind unzulässig. Der offene Charakter ist dauerhaft zu erhalten.
- Verkehrsflächen und Fußwege**  
 (Art. 91 (1) Nr.1 BayBO, 7. Teil)  
 10.1 Im Bereich von privaten und öffentlichen Stellplatzflächen sind die Oberflächenbefestigungen mit wasserdurchlässigen Befestigungen herzustellen (z. B. Schotterrasenflächen).  
 10.2 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine baulichen Anlagen, Anpflanzungen aller Art oder Zäune sowie Stäppl, Hecken u. a., mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände errichtet oder angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben.
- Verkehrssicherung**  
 (Art. 91 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Die Leitungen sämtlicher Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

### 13. Natur- und Landschaftsschutz

- § 9 (1) Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen
  - 1.1 Die zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - 1.2 Ein Nadelgehölzanteil von mehr als 10 % bezogen auf alle innerhalb einer privaten Grundstücksfläche gepflanzten Gehölze ist unzulässig.
  - 1.3 Je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist die Pflanzung mindestens je eines Baumes innerhalb des Grundstücks vorzunehmen, es sind standortheimische Gehölze zu verwenden, die der Gehölzliste zu entnehmen sind.
  - 1.3.1 Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,30 m Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.
  - 1.3.2 Mindestens 40 % der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Dies ist im Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.
  - 1.3.3 Es ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag vorzulegen. Darin sind folgende Aussagen erforderlich: beabsichtigte Erschließung, Stellplatzordnung, Versiegelungsumfang und -material, Grundstücksentwässerung, Lage und Stammumfang (1 m Höhe) der vorhandenen Bäume, begründete Grundstückerlöschungen, Standort der vorgesehenen Gehölze. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, evtl. Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmass und Höhe erkennbar sind.
  - 1.3.4 Ungegliederte Fassaden müssen pro 5 m Länge mit einer Kletterpflanze bepflanzt werden.

### C. Empfehlungen zur Grünordnung und sonstige Hinweise

- Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**  
 Das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist in Zisternen einzuleiten und über einen reduzierten Ablauf abzuleiten oder als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Bei der Anlage von Zisternen, und Rückhalteflächen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an die Kanalisation oder einen geeigneten Vorfluter vorzusehen, der die schadhafte Ableitung der Oberflächenwasser gewährleistet.

### 15. Artenauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen sollen überwiegend standorttypische, einheimische Gehölzarten zur Verwendung kommen. Unter Berücksichtigung der potentiell-natürlichen Vegetation werden folgende Empfehlungen gegeben:

Bäume:	Acer platanoides	- Spitzahorn
	Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
	Fraxinus excelsior	- Esche
	Juglans regia	- Walnuss
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Quercus robur	- Stieleiche
	Sorbus aucuparia	- Eberesche
	Tilia cordata	- Winterlinde
	Sorbus aucuparia var. Edulis	- Essbare Vogelbeere
	Betula Pendula	- Birke
	Obstbaumhochstämme	

Baukörperbegrünung:	Hedera helix	- Efeu
	Clematis spec.	- Waldreben
	Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata	- Selbstklimmer
	Wisteria sinensis	- Blauregen

### 16. Artenauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen sind folgende Gehölzarten unzulässig:

Abies in Arten	- Tannen
Chamaecyparis in Arten	- Scheinzypressen
Juniperus in Arten	- Wacholder
Picea in Arten	- Fichten
Thuja in Arten	- Lebensbaum

## Verfahrensvermerke gem. BauGB

Der Gemeinderat des Marktes Colmburg hat in seiner Sitzung vom 03.11.2003 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gartenfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2003 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

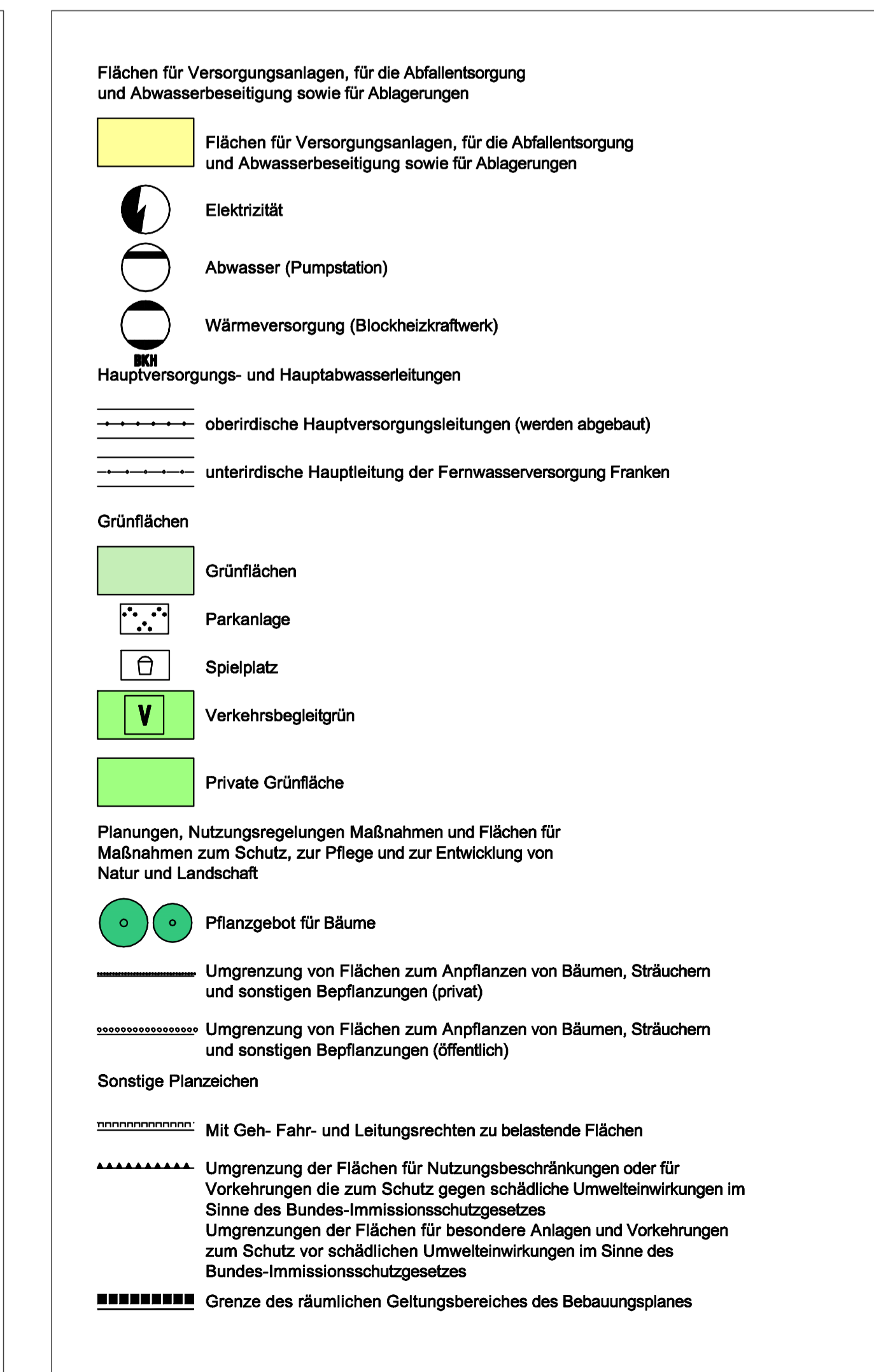
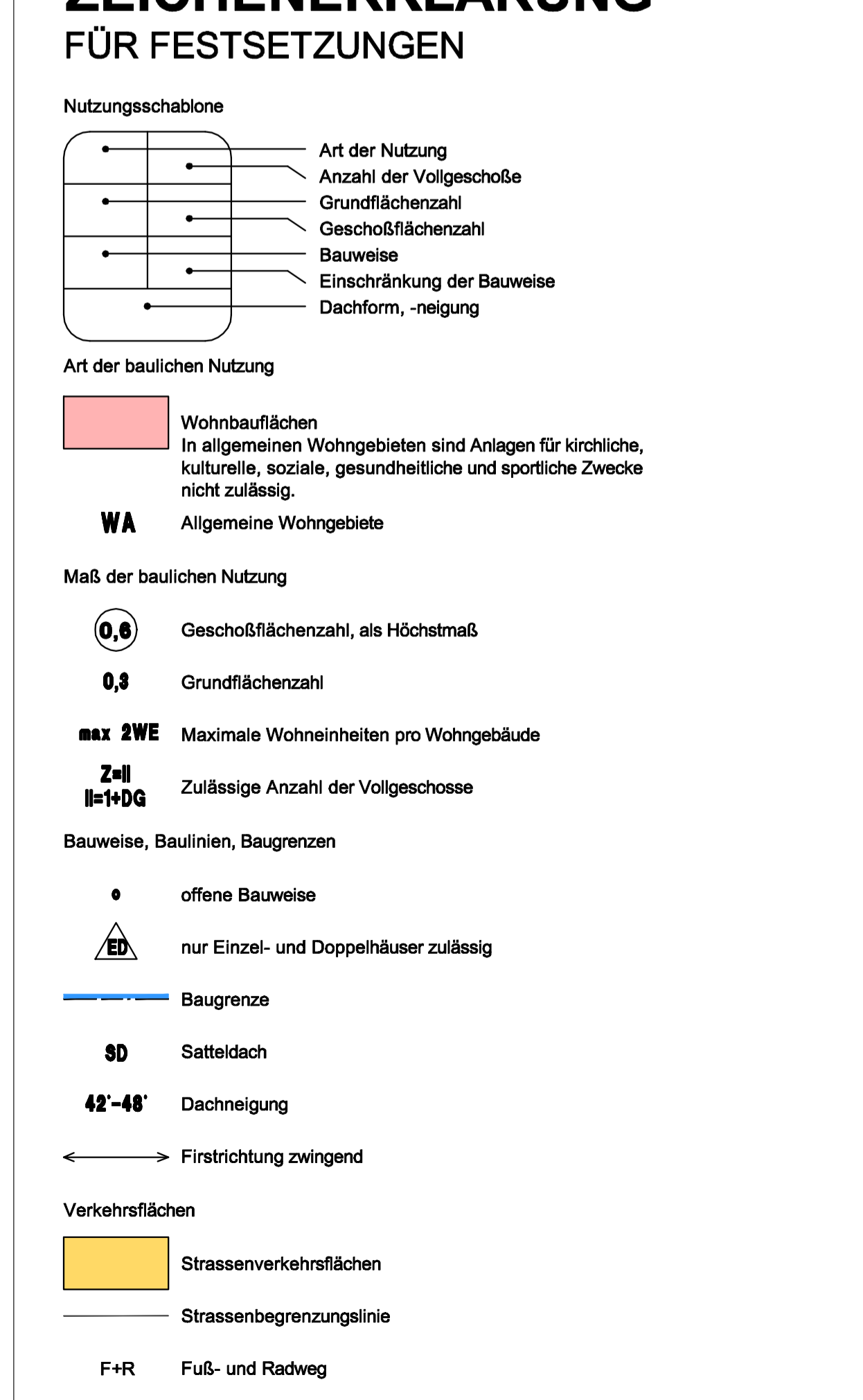
Die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 14.11.2003 bis 15.12.2003 nach Bekanntmachung am 06.11.2003 statt.

Die Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 14.11.2003 bis 15.12.2003 stattgefunden.

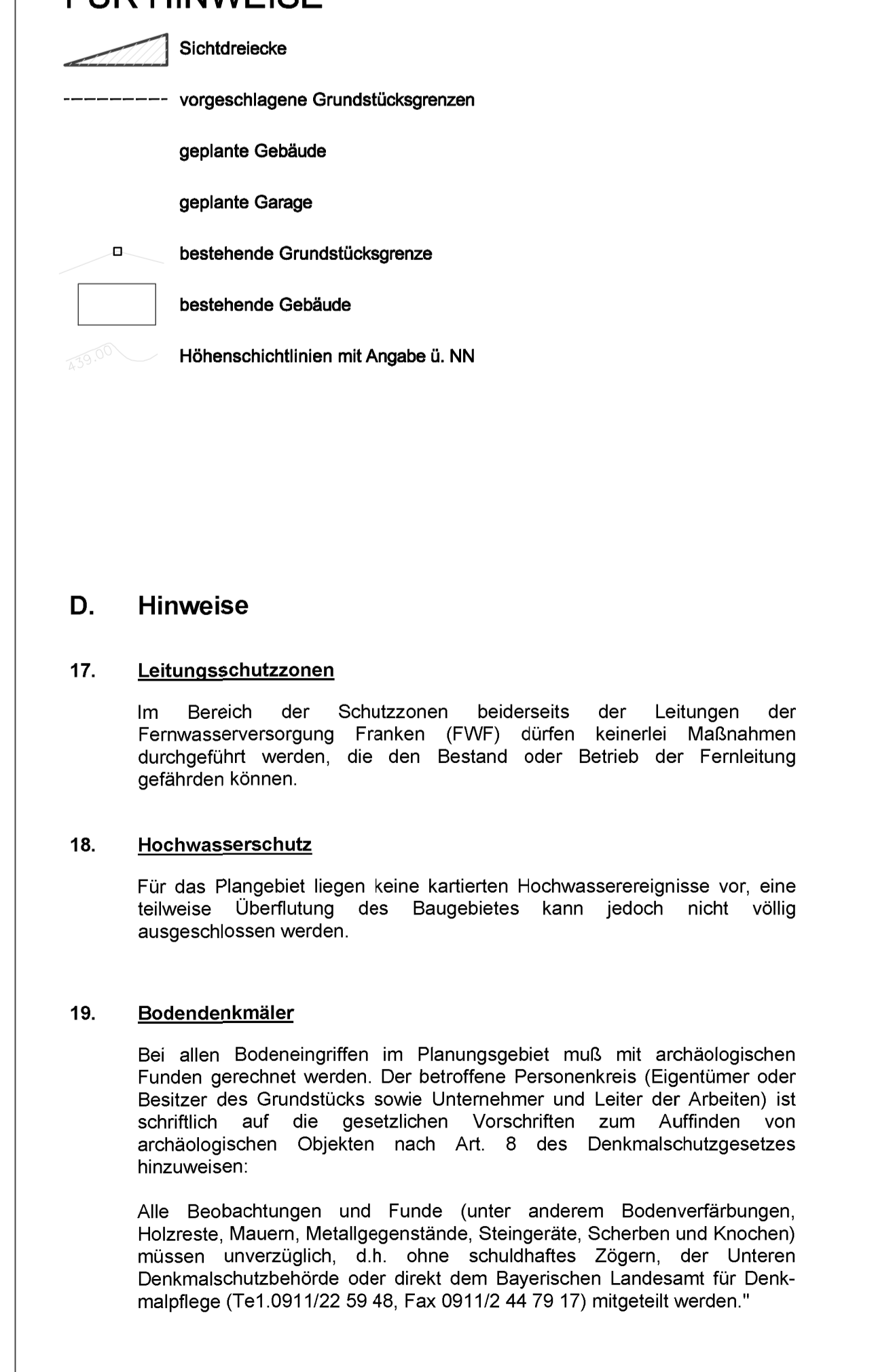
Die Anregungen zu der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Anhörung der TBG wurde durch den Marktgemeinderat am 18.01.2004 beschlussmäßig behandelt.

Der Markt Colmburg hat mit Beschluss vom 19.01.2004 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 19.01.2004 als Satzung beschlossen.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN



## FÜR HINWEISE



**Markt Colmburg**  
 Landkreis Ansbach

# BEBAUUNGSPLAN

## "Gartenfeld"

MASSSTAB 1:1000

1. Änderung

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO  
 DIPL.-ING. MICHAEL ARZ  
 KÜHLBERGERSTR. 56  
 97078 WÜRZBURG  
 Telefon: 0931/25048-0 Fax: 0931/25048-29  
 Datum: 03.11.2003  
 19.01.2004